



# WOHNUNGSMARKTANALYSE

## BEZIRK HARBURG

zum Wohnungsbauprogramm 2020



Hamburg



## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>II</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>1     Hintergrund und Ziel der Wohnungsmarktanalyse.....</b>	<b>1</b>
<b>2     Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Harburg .....</b>	<b>4</b>
2.1    Übergeordnete Rahmenbedingungen .....	5
2.2    Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Harburg.....	8
2.2.1   Einwohnerentwicklung.....	8
2.2.2   Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen .....	11
2.2.3   Alters- und Haushaltsstruktur.....	17
2.2.4   Sozialstruktur.....	23
2.2.5   Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume .....	28
2.3    Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Harburg .....	29
2.3.1   Wohnungsbestandsstruktur .....	29
2.3.2   Neubautätigkeit .....	30
2.3.3   Öffentlich geförderter Wohnungsbestand.....	32
2.3.4   Mieten- und Kaufpreisentwicklung.....	35
2.3.5   Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume .....	40
2.4    Perspektiven und Herausforderungen .....	41
2.4.1   Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung.....	41
2.4.2   Herausforderungen und Handlungsansätze .....	44
<b>3     Stadtteilprofile Bezirk Harburg .....</b>	<b>47</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage und Gliederung des Bezirks Harburg.....	5
Abb. 2: Wanderungssaldo gegenüber dem Hamburger Umland und dem Ausland 2003 bis 2017.....	6
Abb. 3: Asylsuchende in Hamburg 2010 bis 2017.....	6
Abb. 4: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte und Neugeschäftsvolumen.....	7
Abb. 5: Bau- und Verbraucherpreisindex 2003 bis 2017.....	7
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg.....	8
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg und der Hansestadt Hamburg im Vergleich.....	9
Abb. 8: Einwohnerentwicklung der Hamburger Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich.....	9
Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene 2013 bis 2017.....	10
Abb. 10: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der statistischen Gebiete 2013 bis 2017.....	11
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017.....	11
Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2008 bis 2017.....	12
Abb. 13: Außenwanderungen der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017.....	12
Abb. 14: Wanderungen Bezirk Harburg 2008 bis 2017.....	13
Abb. 15: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo 2013 bis 2017.....	14
Abb. 16: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo unter 18-Jähriger 2013 bis 2017.....	14
Abb. 17: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo 2013 bis 2017.....	15
Abb. 18: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo unter 18-Jähriger 2013 bis 2017.....	16
Abb. 19: Binnenwanderungen mit dem Quell- und Zielort Bezirk Harburg 2013 bis 2017.....	16
Abb. 20: Fluktuation 2017 (Mobilitätskennzahl).....	17
Abb. 21: Altersstruktur in der Hansestadt Hamburg 2008 und 2017 im Vergleich.....	17
Abb. 22: Altersstruktur der Hamburg Bezirke 2017 im Vergleich.....	18
Abb. 23: Altersstruktur im Bezirk Harburg 2017 im Vergleich.....	18
Abb. 24: Kleinräumiger Anteil von Kindern und Jugendlichen 2017.....	19
Abb. 25: Kleinräumiger Anteil von Senioren 2017.....	20
Abb. 26: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Hamburg 2009 bis 2017.....	20
Abb. 27: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Harburg 2009 bis 2017.....	21
Abb. 28: Kleinräumige Entwicklung der Haushalte 2013 bis 2017.....	21
Abb. 29: Haushalte mit Kindern – Veränderung 2013 bis 2017.....	22
Abb. 30: Kleinräumige Nachfrage im Mietwohnungssegment 2017.....	23
Abb. 31: Sozialraummonitoring – Gesamtindex 2017.....	23
Abb. 32: Einkommen je Steuerpflichtigem im Bezirk Harburg 2013.....	24
Abb. 33: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2017.....	24
Abb. 34: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund im Bezirk Harburg 2017.....	25
Abb. 35: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Bezirk Harburg 2013 und 2017.....	25
Abb. 36: Arbeitslosigkeit 2017.....	26
Abb. 37: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2017 im Bezirk Harburg.....	26
Abb. 38: Kleinräumige Bedarfsgemeinschaften 2013 und 2017 im Bezirk Harburg.....	27
Abb. 39: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2017.....	30
Abb. 40: Baufertigstellungen der Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich.....	30



Abb. 41: Kleinräumige Baufertigstellungen 2013 bis 2017.....	31
Abb. 42: Baufertigstellungen im Bezirk Harburg 2013 bis 2017.....	31
Abb. 43: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2008 bis 2017 und Perspektive bis 2022.....	32
Abb. 44: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Harburg 2008 bis 2017, Perspektive 2022.....	32
Abb. 45: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg 2008 bis 2017.....	33
Abb. 46: Anzahl bewilligter Förderungen 2013 bis 2017.....	34
Abb. 47: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im Bezirk Harburg 2008 bis 2017.....	34
Abb. 48: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017.....	35
Abb. 49: Angebotsmieten 2017.....	35
Abb. 50: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten 2013 bis 2017.....	36
Abb. 51: Wohnkosten-Einkommen-Relation.....	37
Abb. 52: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017.....	38
Abb. 53: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau 2017.....	39
Abb. 55: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040.....	42
Abb. 56: Vorausberechnung der Altersstruktur für die Hansestadt Hamburg (Variante 2) 2017 bis 2040.....	43

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2013 bis 2017 und 2008 bis 2012.....	10
Tab. 2: Außen- und Binnenwanderungen des Bezirks Harburg nach Altersgruppen 2013 bis 2017.....	13
Tab. 3: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Harburg 2009 bis 2017.....	19
Tab. 4: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Harburg 2013 bis 2017.....	22
Tab. 5: Wohnungsbestandsstruktur 2017.....	29
Tab. 6: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Harburg 2008 bis 2017, 2022.....	33
Tab. 7: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften 2013 und 2016 im Vergleich.....	36
Tab. 8: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Euro/m <sup>2</sup> 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Harburg.....	37
Tab. 9: Angebotspreise für Einfamilienhäuser 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Harburg.....	38
Tab. 10: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Bezirk Harburg 2008, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp.....	39
Tab. 11: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit 2013 bis 2018.....	41



## **1 HINTERGRUND UND ZIEL**

# **DER WOHNUNGSMARKTANALYSE**



### » Attraktiver und dynamischer Wirtschafts- und Wohnstandort

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist ein dynamischer Wirtschafts- und Wohnstandort und Herz der gleichnamigen Metropolregion, die mit über fünf Millionen Einwohnern und über zwei Millionen Arbeitsplätzen einer der wichtigsten Ballungsräume Europas ist. Aufgrund der hohen Lebensqualität, der Attraktivität als Wohnstandort und der dynamischen konjunkturellen Entwicklung verzeichnet die Hafenstadt seit nahezu einer Dekade ein erhebliches Nachfragewachstum auf allen Wohnungsteilmärkten.

### » Wohnungspolitische Reaktion – „Vertrag für Hamburg“ & „Bündnis für das Wohnen“

Um der zunehmenden Marktanspannung – die sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen, einer Verknappung des Wohnungsangebotes und speziell des bezahlbaren Segmentes ausdrückt – entgegenzuwirken und eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wurde als wohnungspolitische Reaktion im Jahr 2011 der „Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau“ geschlossen und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ initiiert. Ziel war es, die Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Neubau von insgesamt 6.000 Wohnungen pro Jahr, davon 2.000 mit öffentlicher Förderung, zu ermöglichen (im Regelfall bei Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau ab ca. 30 Wohneinheiten). Die Wohnungsbauziele wurden im Rahmen von bezirklichen Wohnungsbauprogrammen konkretisiert, die insbesondere Potenziale für den Wohnungsbau aufzeigen. Im Bezirk Harburg lag das Genehmigungsziel bei 700 Wohnungen pro Jahr.

### » Positive Zwischenbilanz – Mehr als 6.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr

Die Zwischenbilanz der Anstrengungen von Politik, Verwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann sich sehen lassen. Das Ziel, 6.000 Wohnungen zu genehmigen, wurde ab dem Jahr 2013 erreicht. Im Jahr 2015 konnte mit 8.520 Wohnungen, die in dieser ersten Phase des Vertrags, höchste Zahl an Baufertigstellungen registriert werden. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden seit 2011 jährlich Förderzusagen für mehr als 2.000 Wohnungen, seit 2015 jeweils für mehr als 3.000 Wohnungen, durch die Investitions- und Förderbank erteilt.

### » Anhaltender Handlungsbedarf – Erhöhung der Ziele

Trotz der beachtlichen Bilanz und der enormen Herausforderung – die in den Jahren 2014 und insbesondere 2015 im Zuge des Flüchtlingszuzugs noch deutlich verstärkt wurde – besteht wohnungspolitisch weiterhin erhöhter Handlungsbedarf. Aus diesem Grund wurde der „Vertrag für Hamburg“ im September 2016 angepasst. Die Vereinbarung zwischen Senat und den sieben Hamburger Bezirken sieht nunmehr die Genehmigung von rund 10.000 Wohnungen, davon etwa 3.000 mit öffentlicher Förderung, vor. Im Bezirk Harburg wurde das Ziel auf 800 Wohnungen pro Jahr erhöht.

### » Weitere Zunahme der Wohnungsmarktdynamik

Die Erhöhung der Ziele ist vor dem Hintergrund der anhaltenden – sich in vielen Bereichen sogar verstärkenden – Dynamik ein wichtiges Signal. Die Zahl der Einwohner stieg im Durchschnitt der letzten drei Jahre (2015 bis 2017) um 25.750 Personen an. Ursächlich dafür ist die weiter ansteigende Zahl von Zuzügen, die – auch aufgrund des Zuzugs von Asylsuchenden – zu einem großen Teil aus dem Ausland kommen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Fortzüge, unter anderem in den Hamburger Stadt-Umland-Raum, der bereits in der Vergangenheit insbesondere im Einfamilienhaussegment und nun zunehmend auch im Mehrfamilienhaussegment als „Ventil“ für den Wohnungsmarkt der Hansestadt fungiert, zu.

Mit dem anhaltend hohen Nachfragedruck sind in den letzten Jahren auch die Miet- und Kaufpreise weiter gestiegen. Bezogen auf den Mietenspiegel stiegen die Mieten zuletzt um durchschnittlich 3 % pro Jahr. Dabei ist seit 2011 eine zunehmende Entkopplung der Miet- von den Verbraucherpreisen zu beobachten. Eine stärkere Dynamik gibt es bei den Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten. Die höchsten Steigerungen sind – befeuert durch das niedrige Zinsniveau – im Eigentumssegment festzustellen.

Der Druck hat sich insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen weiter erhöht. Es besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf, den vorhandenen Wohnungsbestand auf einem bezahlbaren Niveau zu erhalten und zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen. Räumlich fokussiert sich die Nachfrage von Zuziehenden weiterhin auf die innerstädtischen Quartiere, in denen Wohnungsbaupotenziale nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Das erhebliche Bevölkerungswachstum hat sich vor allem dort niedergeschlagen, wo in den letzten Jahren zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde.

#### » Aktualisierung der Wohnungsmarktanalysen zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2020

Die im Jahr 2011 erstmals hamburgweit erarbeiteten Wohnungsbauprogramme werden durch die Bezirke jährlich aktualisiert und fortgeschrieben. Neben den Zielen zur Wohnungsbauentwicklung enthalten sie Angaben zu den lokalen Wohnbauflächenpotenzialen. 2013 wurden – die bezirklichen Wohnungsbauprogramme ergänzend – erstmals Wohnungsmarktanalysen für die sieben Hamburger Bezirke erarbeitet. Ziel der Analysen ist eine einheitliche und vergleichbare Darstellung und Betrachtung der Marktentwicklung in den Jahren 2008 bis 2012. Nach etwa fünf Jahren werden diese Analysen erstmals hamburgweit aktualisiert und mit dem Untersuchungszeitraum 2013 bis 2017 sowie einer vergleichenden Betrachtung der beiden Zeiträume fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung der Wohnungsmarktanalysen zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2020 wurde die [REDACTED] beauftragt.



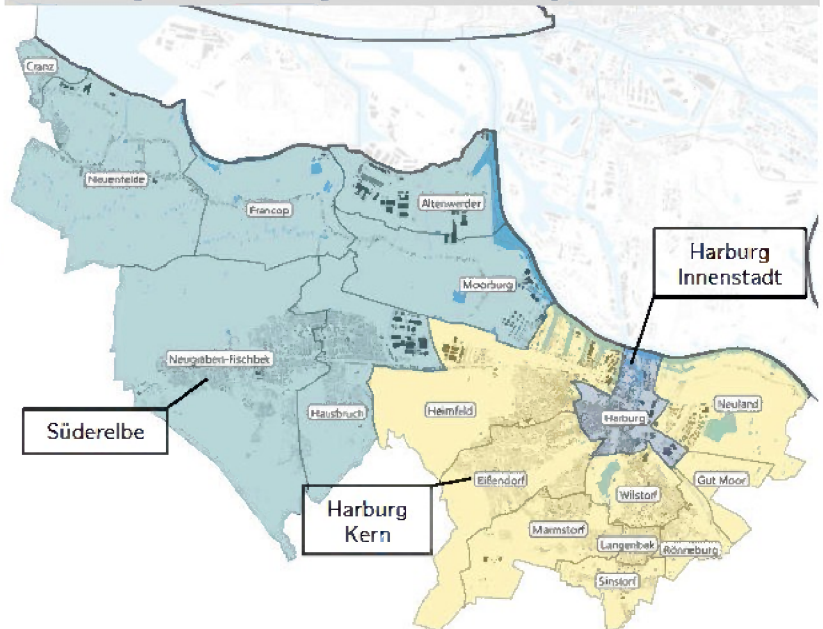


## **2 WOHNUNGSMARKTSITUATION IM BEZIRK HARBURG**

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Harburg untergliedert in Wohnungsnachfrage (vgl. Kapitel 2.2) und Wohnungsangebot (vgl. Kapitel 2.3) dargestellt. Einleitend werden zunächst wesentliche Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg benannt.

- Der Bezirk Harburg liegt südlich der Elbe im Südosten des Stadtgebietes. Im Norden grenzen der Bezirk Hamburg-Mitte und im Süden das Land Niedersachsen an.
- Der Bezirk ist nach Einwohnerzahl und der -dichte, nach Bergedorf, der kleinste und am dünnsten besiedelte Hamburger Bezirk
- Der Bezirk Harburg ist untergliedert in 17 Stadtteile und drei Teilräume:
- Das Zentrum – im Osten gelegen – bildet die urbane „Harburger Innenstadt“ mit dem Harburger Binnenhafen
- An die Innenstadt gliedern sich die Stadtteile des „Harburger Kerns“ an. Diese weisen in der Regel eine dichte mehrfamilienhausgeprägte Struktur auf. In Richtung Peripherie nimmt die Dichte ab und die Stadtteile weisen im Wesentlichen eine Einfamilienhausgeprägte Bebauung auf.
- Richtung Westen schließt der „Süderelberaum“ an. Hier stehen verdichtete Stadtteile, z. T. mit Großwohnsiedlungen, im Kontrast zu Stadtteilen mit ländlichem Charakter

Abb. 1: Lage und Gliederung des Bezirks Harburg



Quelle: OpenStreetMap | ALP

### 2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

#### Zentrale Ergebnisse

- Anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischen Lagen – Ausweichen in Richtung Peripherie und Umland – Zunahme der Wanderungsverluste ins Umland – „Ventil“ für den Hamburger Wohnungsmarkt
- Zuzüge aus dem Ausland tragen – unabhängig vom Flüchtlingszuzug – die dynamische Bevölkerungsentwicklung in Hamburg
- Flüchtlingszuzug als zusätzliche Herausforderung
- Weiteres Absinken des Zinsniveaus – hohe Nachfrage nach Wohneigentum und Anstieg der Kaufpreise
- Überdurchschnittlicher Anstieg der Baukosten, die neben den Baulandpreisen der zentrale Kostenfaktor im Neubau sind – Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum außerhalb öffentlicher Förderung schwieriger

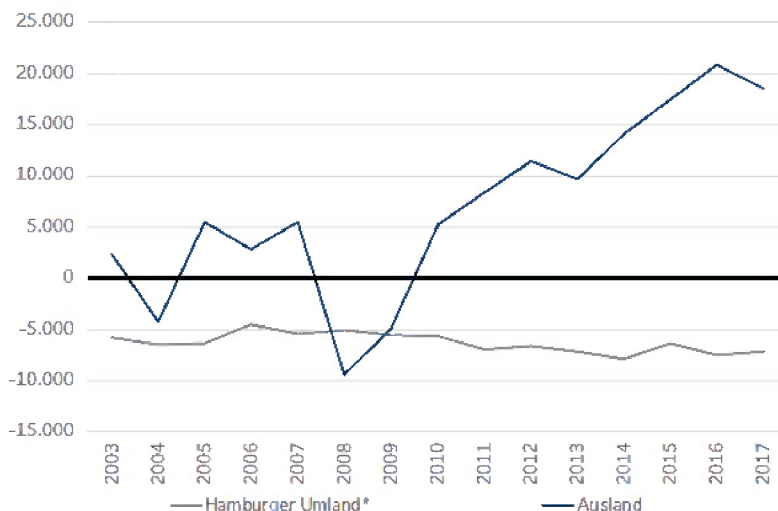
Auf die Hamburger Wohnungsmärkte wirken Trends und Prozesse ein, die – als Ergebnis europäischer oder bundesdeutscher Politik – von kommunaler Ebene nicht oder nur in geringem Umfang beeinflusst werden können. Die folgenden Faktoren illustrieren beispielhaft die Einflüsse auf die lokalen Wohnungsmärkte.



### » Zuzüge aus dem Ausland zentraler Faktor der Nachfrage – Fortzüge ins Umland nehmen wieder zu

- Steigende Wanderungsgewinne tragen den Einwohnerzuwachs Hamburgs – Unterschiedliche Wanderungsmuster schlagen sich in heterogener Nachfrage nieder
- Die hohe Nachfrage an innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg und damit der Druck auf die Kernstadt hält weiter an
- Als Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage weichen die Haushalte auf periphere Stadtteile bzw. den Umland-Raum aus
- Ausdruck dessen sind steigende Außenwanderungsverluste ins Umland, das im Einfamilienhaussegment und zunehmend im Geschosswohnungsbau als „Ventil“ des Wohnungsmarktes fungiert
- Wanderungsgewinne aus dem Ausland sind – unabhängig vom Zuzug Asylsuchender – der zentrale Faktor für die dynamische Bevölkerungsentwicklung

Abb. 2: Wanderungssaldo gegenüber dem Hamburger Umland und dem Ausland 2003 bis 2017



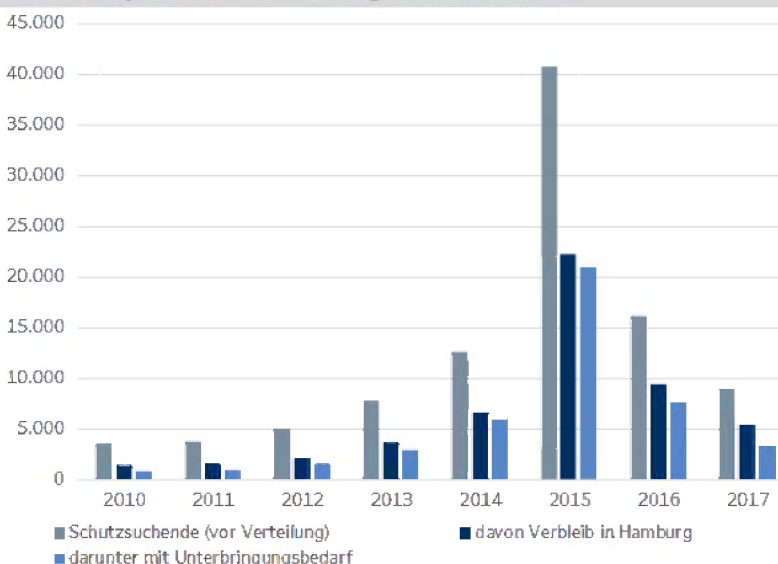
\* Das Hamburger Umland besteht aus den sechs an Hamburg grenzenden Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Harburg und Stade.

Quelle: Statistikamt Nord

### » Zuwanderung Asylsuchender als zusätzliche Herausforderung für die Wohnungspolitik

- Der Zuzug Asylsuchender war und ist eine der größten Herausforderungen der letzten Jahre auf allen föderalen Ebenen
- Der Höhepunkt war das Jahr 2015 mit 40.870 Schutzsuchenden (Asylbewerber und Duldungsantragsteller), von denen 22.320 (zunächst) in Hamburg blieben
- Herausforderungen: Bereitstellung von Unterkünften sowie von Wohnraum für Personen mit Bleibeperspektive, Integration in Gesellschaft und Arbeitsmarkt
- Nach 2015 sank die Zahl Schutzsuchender deutlich – 2017 lag die Zahl der Fälle mit Unterbringungsbedarf bei knapp 16 % im Vergleich zu 2015
- 2018: Insgesamt 55.000 Geflüchtete, davon 27.750 in öffentlicher Unterbringung; Es gibt 128 Standorte mit 34.200 Plätzen

Abb. 3: Asylsuchende in Hamburg 2010 bis 2017

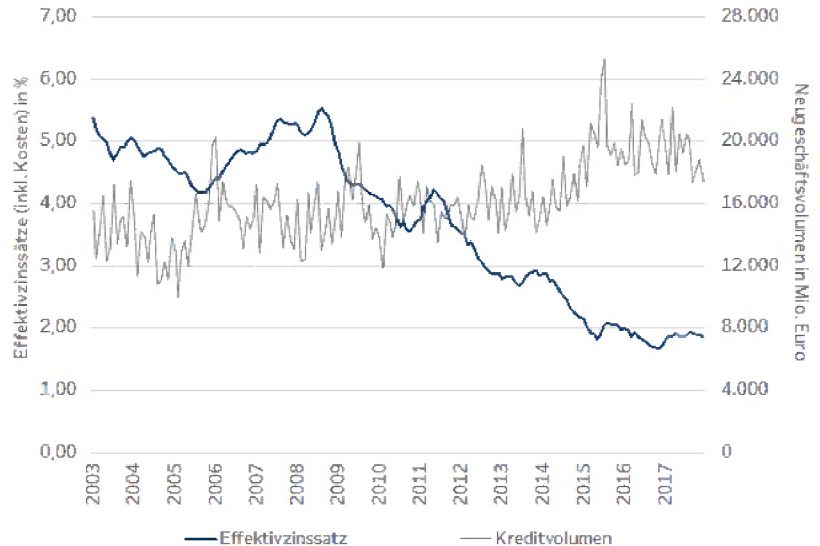


Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

### » Weiteres Absinken des Zinsniveaus und hohe Nachfrage nach Wohneigentum

- Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten 10 Jahren deutlich gesunken (2008: ca. 5,3 %). Seit Anfang 2015 bewegt es sich bei (zum Teil deutlich unter) 2,0 %
- Die Rahmenbedingungen für den Erwerb bzw. den Neubau von Immobilien durch private Haushalte haben sich verbessert
- Aufgrund bestehender (Rendite-)Potenziale wurden verstärkt auch Kapitalanleger auf dem Immobilienmarkt aktiv
- Beide Trends haben die erhebliche Miet- und Kaufpreisdynamik unterstützt
- In Folge eines (deutlichen) Zinsanstieges bestehen potenzielle Risiken

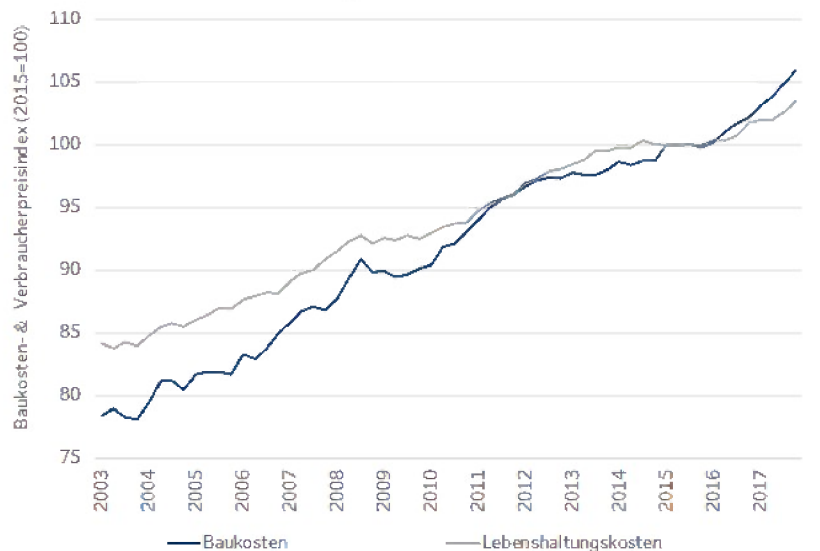
Abb. 4: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte und Neugeschäftsvolumen in Deutschland



### » Steigende Bau- und Grundstückskosten erschweren die Erstellung bezahlbaren Wohnraums

- Parallel zur steigenden Nachfrage, Nachholbedarfen im Wohnungsbau und der anziehenden Baukonjunktur sind steigende Baukosten oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten zu verzeichnen
- Qualitätsänderungen: Neue und steigende Anforderungen an das Bauen haben zusätzlich Auswirkungen auf die Kosten
- Beispiele für steigende Anforderungen: Qualitative Ansprüche, Barrierefreiheit, Brandschutz, EnEV, EEWärmeG
- Ferner wirken sich höhere Arbeitskosten infolge gestiegener Löhne und zum Teil durch höheren Personaleinsatz aus
- Neben den Grundstückspreisen haben vor allem die Baukosten direkten Einfluss auf die Höhe der Miete
- Vor dem Hintergrund der steigenden Bau- und Grundstückskosten wird die Erstellung bezahlbaren Wohnraums im Neubau außerhalb einer öffentlichen Förderung schwieriger

Abb. 5: Bau- und Verbraucherpreisindex 2003 bis 2017





## 2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Harburg

### Zentrale Ergebnisse

- Einwohnerzuwachs (6,3%) über dem Hamburger Niveau (4,9 %) – Bezirk mit zweitgrößtem (relativen) Zuwachs – Bevölkerungsanstieg hat sich mehr als verzehnfacht
- Gesamtstädtischer Entwicklung folgend seit 2013 positive natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Etwa Verdreifachung des Wanderungsgewinns (auch flüchtlingsbedingt) – Außenwanderungsgewinn fast versiebenfacht – Binnenwanderungsgewinn gestiegen (wird statistisch durch Verteilung von Flüchtlingen gedämpft) – Zuzug von Familien und jungen Erwachsenen – Fortzugstendenz 18- bis 29-Jähriger innerhalb Hamburgs sowie Außenwanderungsverlust bei Senioren
- Deutlicher Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen – mehr größere (Familien-)Haushalte; deutlicher Anstieg der Zahl von Hochbetagten (80 Jahre und älter)
- Alterungsprozesse beispielsweise in Teilräumen der Stadtteile Marmstorf und Hausbruch = Quartiere mit überdurchschnittlichem Anteil von Senioren und Zunahme der Zahl von Senioren
- Weitgehend stabile Sozialstruktur – statusniedrige Quartiere in der Harburger Innenstadt sowie in Hausbruch und Neugraben-Fischbek sind stabil
- Unterdurchschnittliche Einkommen und deutliche Einkommensunterschiede zwischen den Stadtteilen – Unterschiede zur Gesamtstadt Hamburg und innerhalb des Bezirks nehmen eher zu
- Hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in Harburg Innenstadt, Hausbruch und Neugraben-Fischbek – Hoher Anteil von Bedarfsgemeinschaften (fast ein Viertel in der Harburg Innenstadt)

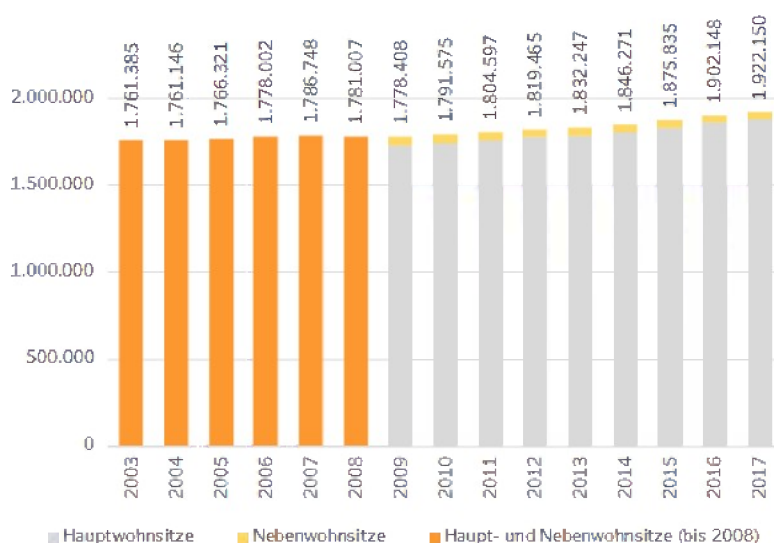
Im zweiten Abschnitt der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Harburg erfolgt eine differenzierte Betrachtung der demografischen Entwicklung und der Wohnungsnachfrage. Daran anschließend wird die soziostrukturelle Entwicklung innerhalb des Bezirkes skizziert.

### 2.2.1 Einwohnerentwicklung

#### » Anstieg der Einwohnerzahlen Hamburgs nimmt weiter zu

- 2017 lebten 1.922.150 Menschen in Hamburg, davon hatten ca. 1.881.000 Personen einen Hauptwohnsitz
- Bevölkerungsanstieg setzt sich weiter fort
- 2013 bis 2017: Zuwachs um 89.900 Einwohner bzw. um 4,9 % (Hauptwohnsitz: +92.000 EW bzw. +5,1 % | Nebenwohnsitz: -2.100 EW bzw. -4,9 %)
- Dynamik hat im Vergleich zum Vergleichszeitraum zugenommen (2008 bis 2012: +38.460 Einwohner bzw. +2,2 %)
- Zuzug von Asylsuchenden hat Entwicklung verstärkt. Geschätzter Zuwachs ohne Flüchtlinge: +46.000 Einwohner bzw. +2,5 %

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg

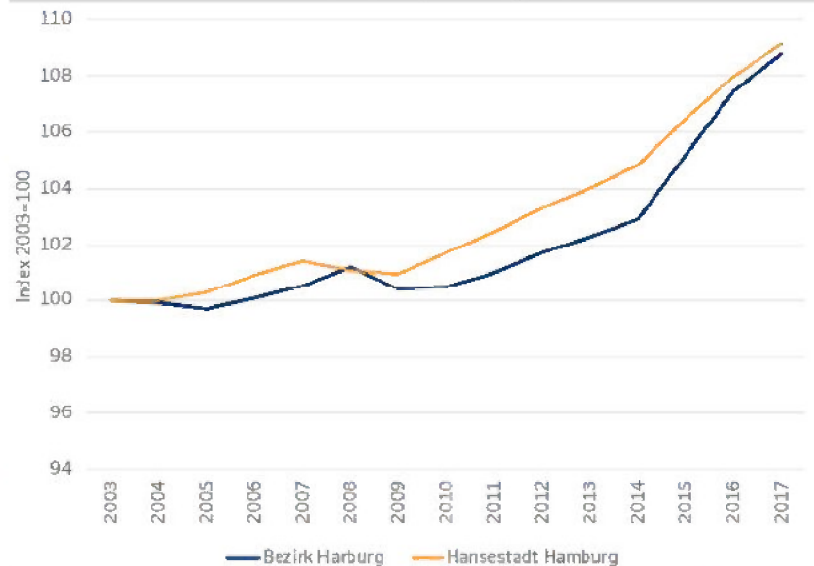


Quelle: Statistikamt Nord

### » 2013 bis 2017: Bezirk Harburg wächst schneller als die Hansestadt

- 2017 hatte der Bezirk Harburg 168.820 Einwohner, davon waren etwa 2.930 mit einem Nebenwohnsitz gemeldet
- Mit einem Anteil von 8,8 % an der Bevölkerung der Hansestadt ist Harburg bezogen auf die Einwohnerzahl der zweitkleinste Bezirk
- Der Einwohnerzuwachs hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt (2013 bis 2017: +10.050 Personen | +6,3 %), und war der stärkste der Hamburger Bezirke (Hamburg: +4,9 %)
- Knapp 11 % des Bevölkerungszuwachses der Hansestadt schlug sich im Bezirk Harburg nieder
- Im Vergleichszeitraum (2008 bis 2012) hatte Harburg noch einen geringen Anstieg der Zahl der Einwohner zu verzeichnen (+840 Einwohner | +0,5 %).

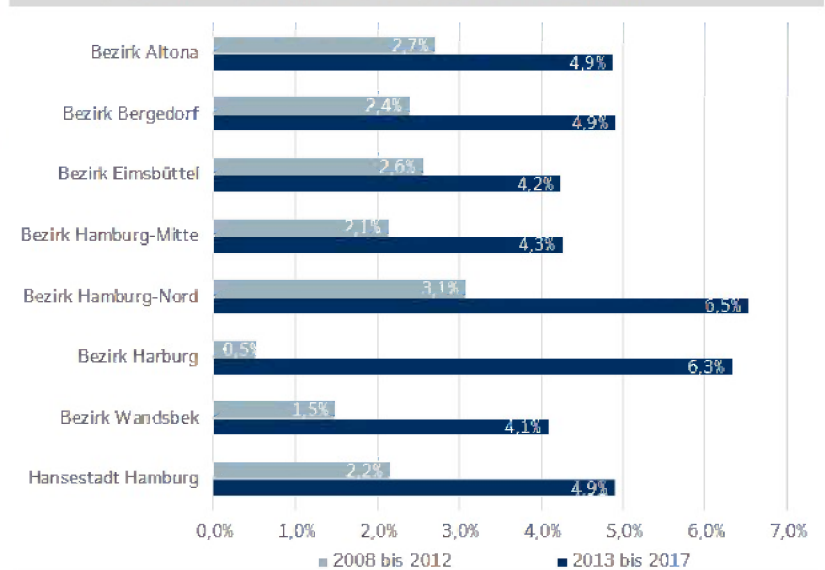
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg und der Hansestadt Hamburg im Vergleich



### » Bezirk mit höchstem relativen Bevölkerungszuwachs

- Im Vergleich der Hamburger Bezirke weist Harburg zwischen 2013 und 2017 das zweithöchste relative Bevölkerungswachstum auf (+6,3 %)
- Aufgrund der Größe des Bezirks sind die absoluten Zuwächse jedoch die zweitgeringsten in ganz Hamburg (+10.050 EW)
- Zwischen 2008 und 2012 lag die Bevölkerungsentwicklung bei nur 0,5 %. Harburg hat sich somit vom Bezirk mit dem schwächsten, zum Bezirk mit dem stärksten relativen Bevölkerungszuwachs entwickelt

Abb. 8: Einwohnerentwicklung der Hamburger Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich





### » Kleinräumig heterogene Bevölkerungsentwicklung

- Innerhalb der Stadt und des Bezirks verläuft die Entwicklung sehr heterogen

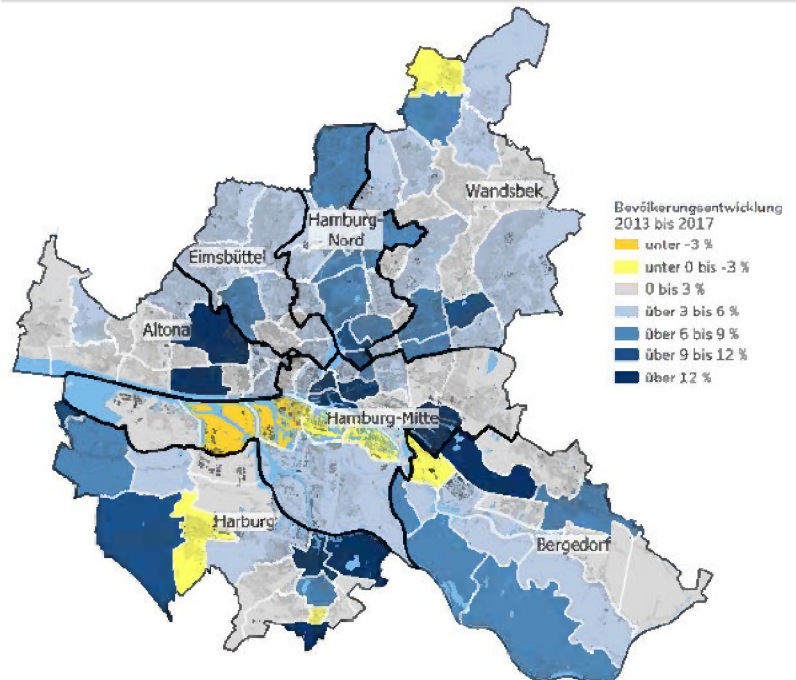
- Zentrale Einflussfaktoren:

Neubautätigkeit: Wachstum schlägt sich fast ausschließlich an Standorten mit einer hohen Neubautätigkeit nieder. Stadtteile mit hohen Baufertigstellungszahlen gewinnen überdurchschnittlich viele Einwohner hinzu

Bevölkerungs- und Altersstrukturen: In alternden Quartieren ohne nennenswerten Neubau sind sinkende Einwohnerzahlen zu beobachten

Generationenwechsel: Im Zuge eines stattfindenden Generationenwechsels kann die Belegungsdichte wieder zunehmen

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### » Stadtteile Harburg, Neuland, Sinstorf mit dem stärksten relativen Bevölkerungsanstieg

- Im Bezirk ist in fast allen Stadtteilen ein Bevölkerungszuwachs zu beobachten
- Von den drei Teilräumen wies Harburg Innenstadt die größte Dynamik auf, gefolgt vom Süderelbraum. Absolut wuchs die Bevölkerung im Harburger Kern am stärksten
- Die deutlichsten relativen Zuwächse sind in der Harburger Innenstadt sowie in den Stadtteilen des Harburger Kerns (Neuland und Sinstorf) zu verzeichnen. Absolut wuchsen Neugraben-Fischbek, Heimfeld und Wilstorf am stärksten. In diesen Stadtteilen wurden auch die größten Fertigstellungszahlen registriert.
- In einigen Stadtteilen, wie etwa Neuland und Sinstorf, resultiert das deutliche Bevölkerungswachstum zu einem großen Teil aus dem Flüchtlingszug.

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2013 bis 2017 und Vergleich zu 2008 bis 2012

	Bevölkerungsstand		Veränderung 2013 bis 2017		Veränderung 2008 bis 2012	
	2013	2017	Absolut	Prozentual	Absolut	Prozentual
<b>Teilraum 1: Harburg Innenstadt</b>	<b>23.202</b>	<b>26.323</b>	<b>3.121</b>	<b>13,5%</b>	<b>462</b>	<b>2,1%</b>
Teilraum 2: Harburg Kern	83.812	87.655	3.843	4,6%	519	0,6%
Eißendorf	24.392	25.027	635	2,6%	323	1,3%
Heimfeld	21.253	22.494	1.241	5,8%	271	1,3%
Gut Moor	131	134	3	2,3%	8	6,3%
Langenbek	4.189	4.120	-69	-1,6%	-148	-3,4%
Marmstorf	9.001	9.065	64	0,7%	-121	-1,3%
Neuland	1.412	1.612	200	14,2%	26	2,1%
Rönneburg	3.280	3.310	30	0,9%	-87	-2,6%
Sinstorf	3.627	4.170	543	15,0%	92	2,6%
Wilstorf	16.527	17.723	1.196	7,2%	155	0,9%
<b>Teilraum 3: Süderelbe</b>	<b>51.759</b>	<b>54.841</b>	<b>3.082</b>	<b>6,0%</b>	<b>-137</b>	<b>-0,3%</b>
Cranz	790	868	78	9,9%	-15	-1,9%
Francop	696	725	29	4,2%	37	5,6%
Hausbruch	17.270	17.203	-67	-0,4%	-21	-0,1%
Moorburg und Altenwerder	748	763	12	1,6%	-78	-9,7%
Neugraben-Fischbek	27.662	30.328	2.666	9,6%	76	0,3%
Neuenfelde	4.590	4.954	364	7,9%	-136	-2,9%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>158.773</b>	<b>168.819</b>	<b>10.046</b>	<b>6,3%</b>	<b>844</b>	<b>0,5%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>1.832.247</b>	<b>1.922.150</b>	<b>89.903</b>	<b>4,9%</b>	<b>38.458</b>	<b>2,2%</b>

Quelle: Statistikamt Nord



### » Kleinräumig sehr heterogene Bevölkerungsentwicklung

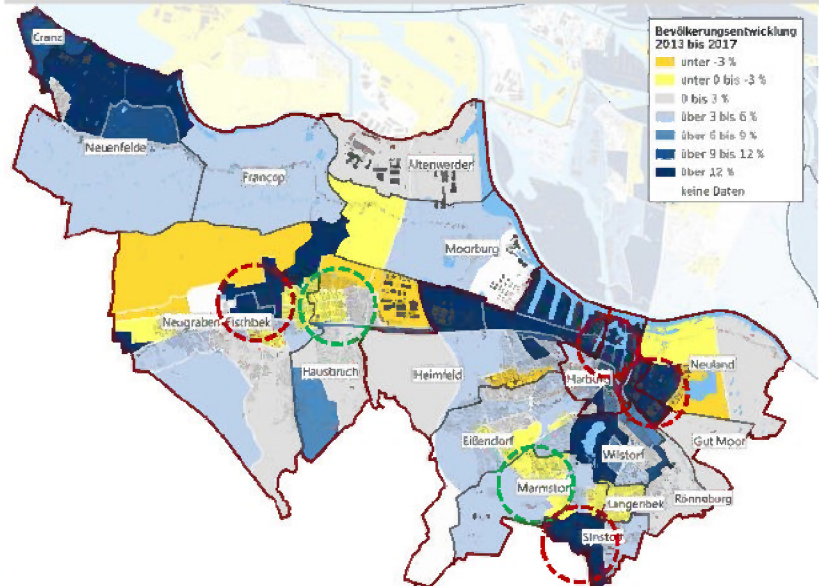
- Noch deutlicher wird die Heterogenität der Entwicklung und der Einfluss der unterschiedlichen Faktoren unterhalb der Stadtteilebene.

#### □ Beispiele

**Neubau:** Der Neubau im Harburger Binnenhafen, im Vogelkamp oder „Auf der Sinstorfer Höhe“ sowie der Standort der öffentlich rechtlichen Unterbringung Lewenwerder haben zu einem deutlichen Einwohnerzuwachs beigetragen.

**Alterungsprozesse:** In Teilräumen beispielsweise von Marmstorf oder Hausbruch geht die Zahl der Einwohner zurück. Der Seniorenanteil ist mit 26,4% und 31,6% (HH und Bezirk Harburg: jeweils 18%) überdurchschnittlich hoch.

Abb. 10: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der statistischen Gebiete 2013 bis 2017



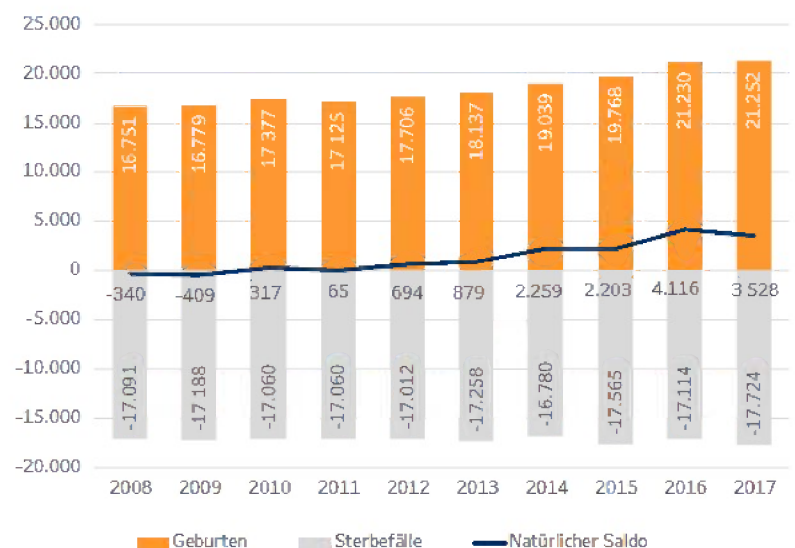
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## 2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

### » Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich fort – Weiterer Anstieg der Geburtenzahlen

- Zentrale Komponenten der Demografie sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) und die Wanderungsbewegungen (Zu-, Fortzüge)
- Im Gegensatz zur Bundesrepublik ist in Hamburg seit 2010 ein Geburtenüberschuss zu verzeichnen, Tendenz steigend
- Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2017 wurden 10,6 Geburten je 1.000 Einwohner registriert (Vergleich 2008 bis 2012: 9,6)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Geburten deutlich gestiegen (ø +2.740 Geburten pro Jahr, +16,0%)
- Demgegenüber starben zwischen 2013 und 2017 im Durchschnitt 9,2 Hamburger je 1.000 Einwohner (2008 bis 2012: 9,5)
- Im Vergleich zu 2008 bis 2012 ist ein leichter Anstieg der Sterbefälle (ø +210 Sterbefälle pro Jahr, +1,2%) zu verzeichnen

Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017

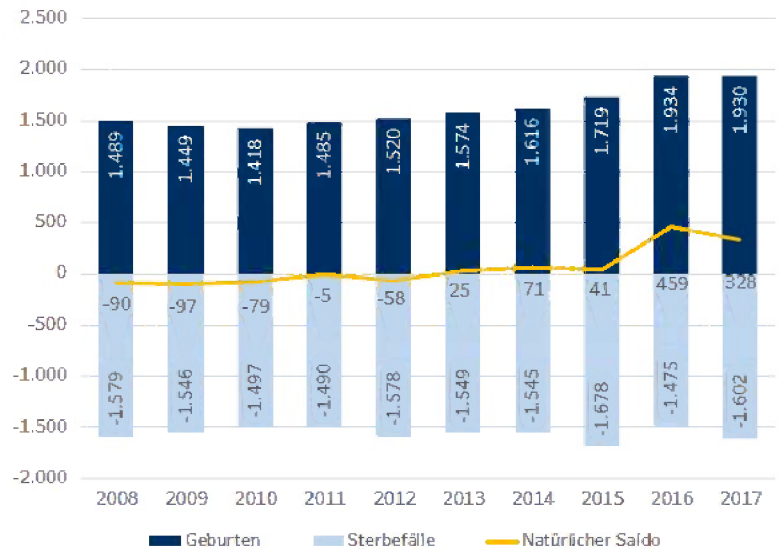


Quelle: Statistikamt Nord

### » Harburg: Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung – Trendumkehr in den letzten Jahren

- Der Bezirk Harburg weist eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung auf.
- Im Vergleichszeitraum wies Harburg noch über sämtliche Jahre eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf
- Zwischen 2013 bis 2017 wurden 10,7 Kinder je 1.000 Einwohner pro Jahr und damit etwas mehr als im Vergleichszeitraum geboren (Zum Vergleich: 2008 bis 2012: 9,4 Geburten je 1.000 Einwohner p. a.)
- Die Zahl der Sterbefälle hat sich nur geringfügig von 9,8 auf nunmehr 9,6 je 1.000 Einwohnern pro Jahr verringert

Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2008 bis 2017

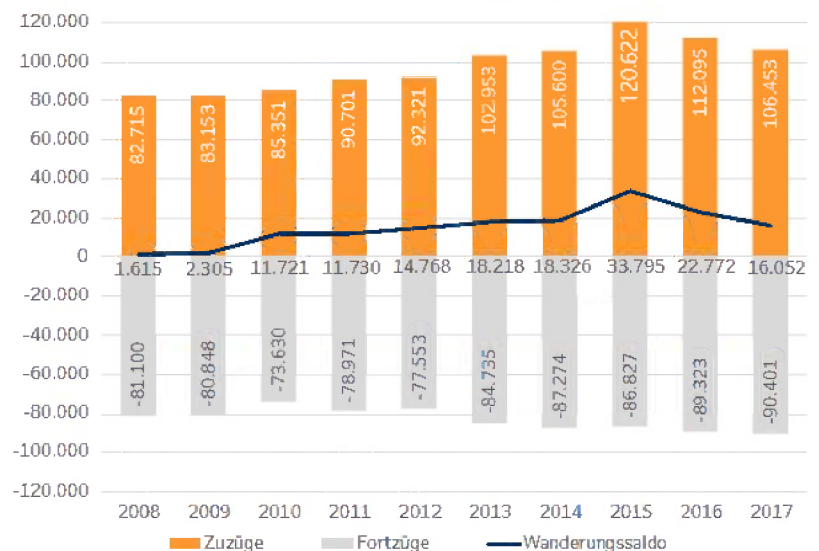


Quelle: Statistikamt Nord

### » Anhaltend hohe Anziehungskraft Hamburgs – Zahl der Zuzüge steigt weiter

- Der zweite demografische Faktor, die Wanderungen, weisen eine höhere Variabilität auf
- In Hamburg sind konstant Wanderungsgewinne – mit einer steigenden Tendenz – zu beobachten, wobei das Jahr 2015 durch den Flüchtlingszuzug beeinflusst ist
- Von 2013 bis 2017 lag der durchschnittliche Wanderungsgewinn bei 21.830 Personen pro Jahr (ohne 2015 bei 18.840)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum entspricht dies mehr als einer Verdoppelung (2008 bis 2012: ø 8.200 Personen p. a.)
- Ursächlich ist vor allem die weiter steigende Zahl von Zuzügen nach Hamburg (2013-2017: ø 109.550 Personen | 2008-2012: 85.980), u.a. aus dem Ausland
- Parallel ist auch die Zahl der Fortzüge – u. a. in den Stadt-Umland-Raum – gestiegen (2013-2017: ø 87.710 Personen | 2008-2012: 77.790)

Abb. 13: Außenwanderungen der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017 (Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze)



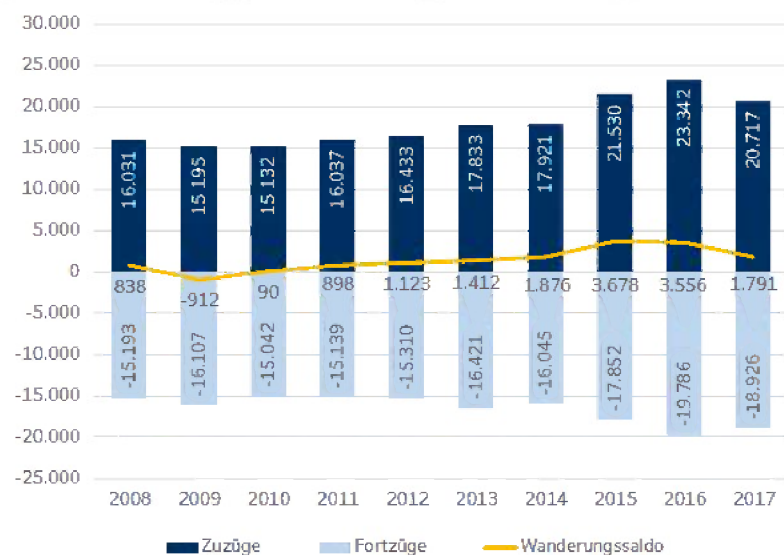
Quelle: Statistikamt Nord



### » Harburg: Außen- und Binnenwanderungsgewinne

- Analog zur Entwicklung der Hansestadt verzeichnet auch der Bezirk Harburg konstante Wanderungsgewinne im Betrachtungszeitraum
- Außenwanderungen: Diese werden durch den Zuzug von außerhalb Hamburgs getragen. Der jährliche Außenwanderungsgewinn lag zwischen 2013 und 2017 bei 2.280 Personen und ist gegenüber dem Vergleichszeitraum überproportional gestiegen (2008 bis 2012: ø 330 Personen)
- Binnenwanderungen: Bei den stadtinternen Umzügen ist ein leicht positiver Saldo zu vermelden (2013 bis 2017: ø 180 Personen). Dies entspricht einer leichten Steigerung zum Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: ø 80 Personen)

Abb. 14: Wanderungen Bezirk Harburg 2008 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord

### » Zuzug vor allem von 18- bis 29-Jährigen sowie von Familien

- Heterogenität der Wanderungen bezüglich Altersgruppen und räumlicher Ausprägung
- Außenwanderungen 2013 bis 2017:  
Die größten Wanderungsgewinne gibt es bei 18- bis 29-Jährigen, deren Fokus auf den zentralen Stadtteilen liegt  
Ferner gibt es ausgeprägte Gewinne bei Familien, von denen eher die einfamilienhausgeprägten Stadtteile profitieren
- Binnenwanderungen 2013 bis 2017:  
Der Bezirk gewinnt überdies im geringeren Umfang Familien durch innerstädtische Umzüge hinzu. Diese ziehen aus der Kernstadt in Richtung der einfamilienhausgeprägten Stadträume Harburgs.  
Größere Wanderungsverluste in Richtung anderer Hamburger Bezirke sind in der Altersklasse der 18- bis 29-Jährigen festzustellen. Der Fokus dieser Starterhaushalte liegt auf den innerstädtischen Lagen

Tab. 2: Außen- und Binnenwanderungen des Bezirks Harburg nach Altersgruppen 2013 bis 2017 (Summe)

	Außenwanderung			Binnenwanderung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 5 Jahre	3.071	-2.837	+234	4.519	-3.874	+645
6 bis 18 Jahre	4.783	-2.973	+1.810	4.734	-4.218	+516
18 bis 30 Jahre	26.014	-17.156	+8.858	17.761	-19.401	-1.640
30 bis 45 Jahre	13.575	-12.203	+1.372	12.158	-11.255	+903
45 bis 65 Jahre	6.025	-5.983	+42	5.447	-4.991	+456
65 bis 80 Jahre	775	-1.245	-470	1.386	-1.382	+4
80 Jahre und älter	310	-736	-426	785	-776	+9
<b>Insgesamt</b>	<b>54.553</b>	<b>-43.133</b>	<b>+11.420</b>	<b>46.790</b>	<b>-45.897</b>	<b>+893</b>

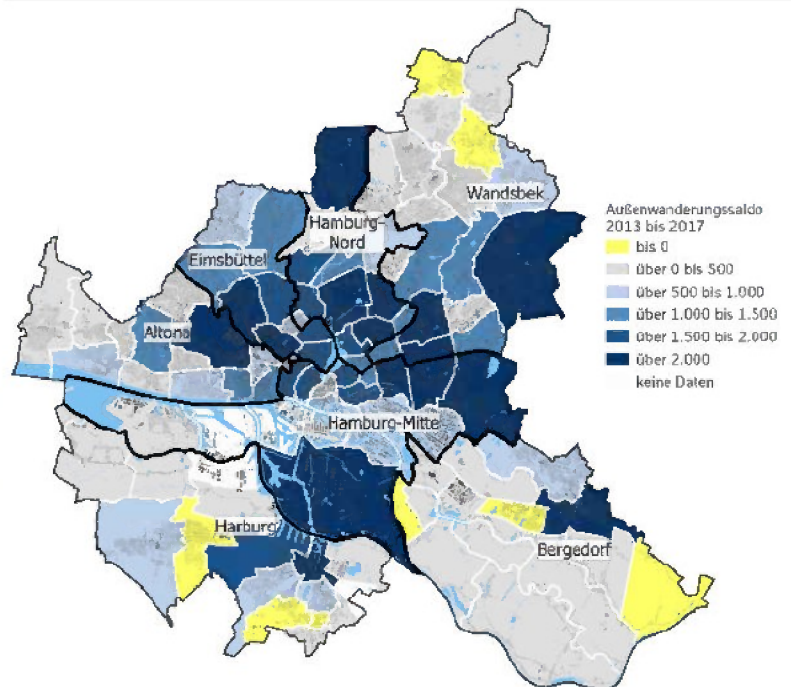
Quelle: Statistikamt Nord



### » Fokus der Zuziehenden auf den zentralen Lagen Hamburgs

- Räumlich konzentriert sich die Nachfrage der von außen Zuziehenden weiterhin auf die zentralen Stadtteile Hamburgs, auf denen der höchste Nachfragedruck liegt
- Da die Nachfrage kaum bedient werden kann, sind deutlich stärkere Ausweichenden in Richtung der „Stadtteile der 2. Reihe“ bzw. in Richtung Peripherie zu beobachten
- Anders als im Vergleichszeitraum, in dem insbesondere viele äußere Stadtteile (33) Außenwanderungsverluste aufwiesen, gibt es kaum Stadtteile (8 Stadtteile), die keine Außenwanderungsgewinne verzeichnen

Abb. 15: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo 2013 bis 2017

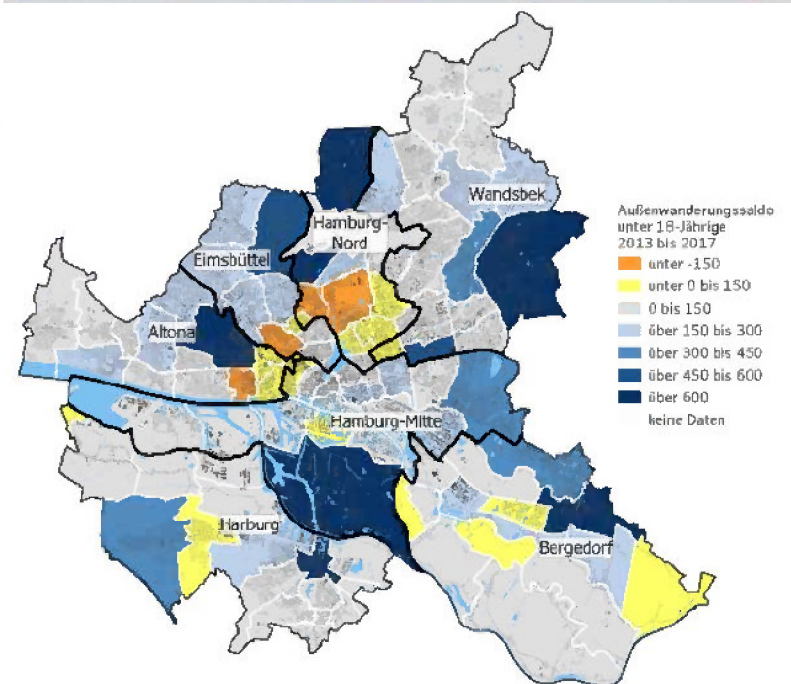


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### » Fortzugstendenz von Familien in Richtung äußerer Stadtteile bzw. in den Umland-Raum

- Zwischen 2013 und 2017 ist – in Teilen auch beeinflusst durch den Flüchtlingszug – ein deutlicher Zuzugstrend von Familien (Wanderungsgewinn bei unter 18-Jährigen von  $\approx 2.700$  Personen pro Jahr) erkennbar, was einer Trendumkehr gegenüber dem Vergleichszeitraum entspricht (2008 bis 2012:  $\approx -420$  Personen p. a.)
- Während es bei den 18- bis 30-Jährigen in den innerstädtischen Lagen die größten Wanderungsgewinne gibt, ist bei Familien in diesen Stadtteilen eher eine Fortzugstendenz erkennbar
- An den innerstädtischen Standorten gibt es eine große Zahl von Haushalten in der Familiengründungsphase. Diese Lagen sind für Familien sehr attraktiv, sodass die jungen Familienhaushalte gern an diesen Standorten bleiben (Zahl/Anteil der Haushalte mit Kindern steigt)

Abb. 16: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo unter 18-Jähriger 2013 bis 2017



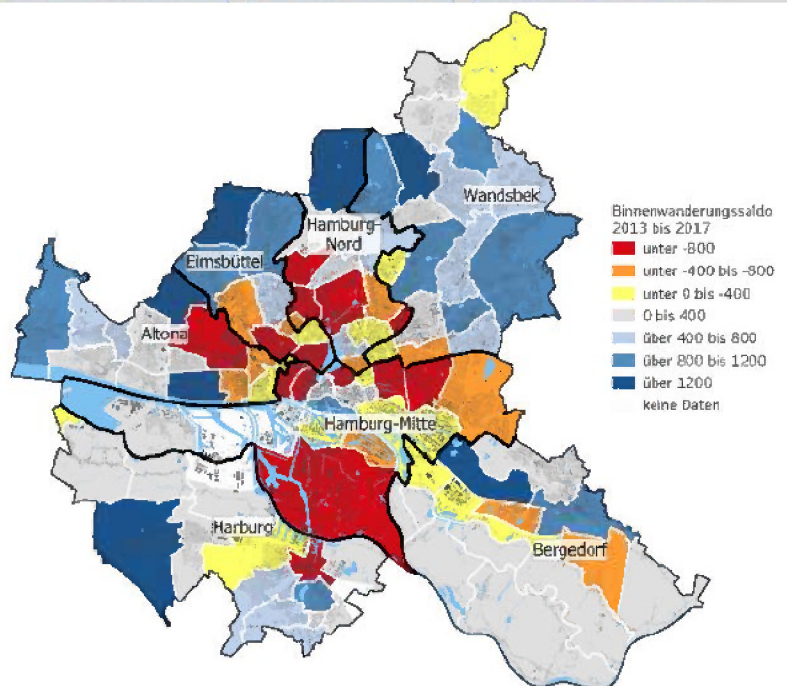
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

- Mit weiterem Nachwuchs ist auch der Bedarf nach mehr Raum und häufig auch der Fortzug aus den zentralen Quartieren verbunden. Große familiengerechte Wohnungen sind hier schwerer zu finden bzw. zu finanzieren. Haushalte, die sich den Wunsch nach einem Einfamilienhaus erfüllen möchten, ziehen in die äußeren Stadtteile der Hansestadt (vgl. Binnenwanderungen S. 17) bzw. vor allem in den Stadt-Umland-Raum (Wanderungsverlust bei unter 18-Jährigen gegenüber Umlandkreisen von  $\approx 1.540$  Personen pro Jahr)

#### ▣ Binnenwanderungsgewinne vor allem in den äußeren Stadtteilen

- Anders als die Außenwanderungen, die auf die zentralen Stadträume Hamburgs ausgerichtet sind, verlaufen die innerstädtischen Umzüge stärker in Richtung der periphereren, stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteile
- So verliert beispielsweise die Harburger Innenstadt Einwohner durch Umzüge innerhalb Hamburgs. Einige Stadtteile des Harburger Kerns und Neugraben-Fischbek gewinnen demgegenüber Einwohner hinzu.

Abb. 17: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo 2013 bis 2017



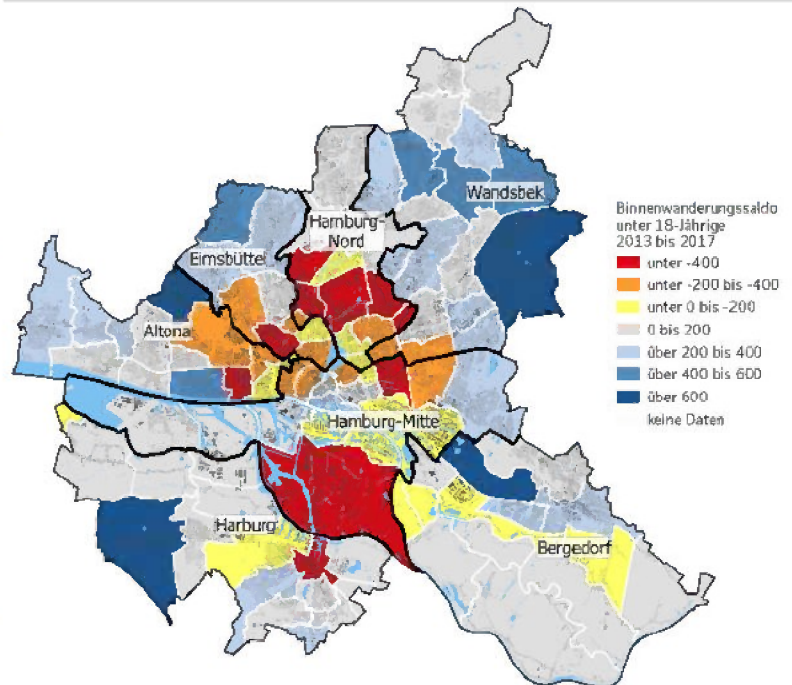
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap



### » Innerstädtische Zuzüge vor allem bei Familien

- Zielgruppenspezifisch sind die Binnenwanderungen heterogen
- In Harburg gibt es Binnenwanderungsgewinne bei Familien, darauf deutet der positive Saldo bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis 44-Jährigen hin. Diese Entwicklung wird stark durch den Zuzug nach Neugraben-Fischbek getragen (höchste Neubauzahlen in Harburg)
- Eine hohe Umzugsintensität in Harburg weisen zudem die 18- bis 29-Jährigen auf, da diese Lebensphase von häufigeren Veränderungen (Auszug bei den Eltern, Zusammenziehen mit dem Partner etc.) geprägt ist. Diese Gruppe sucht oft innerstädtische Quartiere anderer Bezirke. Der starke Fortzug dieser Altersgruppe aus der Harburger Innenstadt wird zudem stark beeinflusst durch die Verteilung Geflüchteter aus der ZEA Harburg (bis 2016)

Abb. 18: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo unter 18-Jähriger 2013 bis 2017

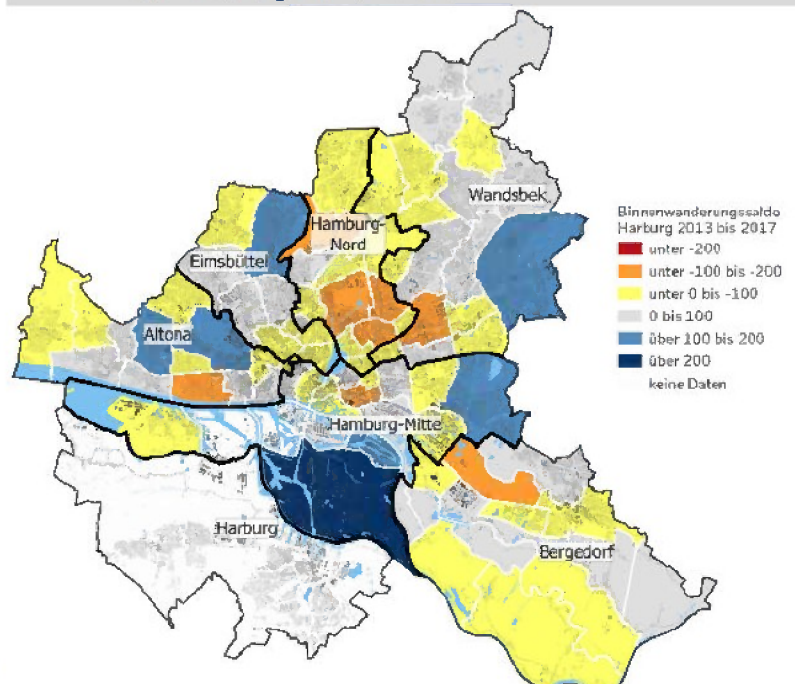


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### » Binnenwanderungsgewinne durch Zuzüge aus den angrenzenden Wilhelmsburg

- Bezirk Harburg gewinnt Einwohner durch innerstädtische Umzüge zu einem überwiegenden Anteil aus dem angrenzenden Wilhelmsburg
- Binnenwanderungsgewinne aus Rahlstedt (ab 2016) deuten auf den Zuzug von Flüchtlingen aus dem neuen Zentralen Ankunftszentrum (ZEA) hin
- Binnenwanderungsverluste mit den meisten Stadtteilen sind vermutlich ebenfalls bedingt durch die Verteilung von Flüchtlingen aus dem ehemaligen Zentralen Ankunftszentrum Harburg (bis 2016)
- Insgesamt ist die Binnenwanderungsintensität Harburgs mit einem Plus von durchschnittlich 180 Personen pro Jahr vergleichsweise gering. Gegenüber dem Vergleichszeitraum stellt dies allerdings eine Trendumkehr dar.

Abb. 19: Binnenwanderungen mit dem Quell- und Zielort Bezirk Harburg 2013 bis 2017



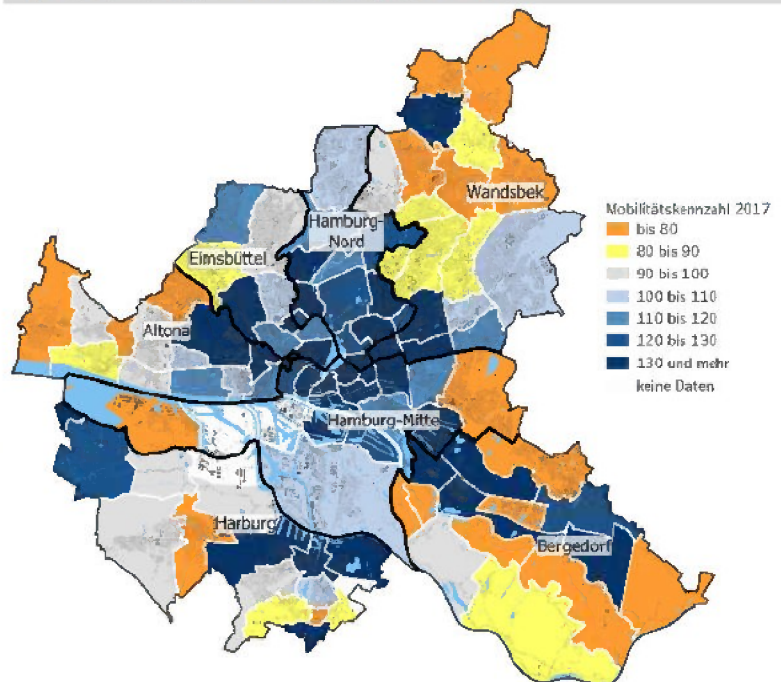
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap



### » Höchste Fluktuation in den zentralen Stadtteilen

- Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Fluktuation, abgebildet durch die Mobilitätskennzahl. Diese gibt an, wie viele Personen je 1.000 Einwohnern an Umzügen beteiligt sind. Das bedeutet, bei einer Mobilitätskennzahl von 100 ziehen 100 von 1.000 bzw. 10 % der Einwohner um.
- Der Bezirk Harburg (11,8 %) weist im Vergleich zur Gesamtstadt (11,2 %) eine leicht überdurchschnittliche Fluktuation auf.
- Wie in Hamburg (2013: 10,6 %) hat sich die Fluktuation im Bezirk Harburg (2013: 10,8 %) in einem ähnlichen Umfang erhöht
- Die höchste Fluktuation gibt es in den geschosswohnungsbaugeprägten zentralen Stadtteilen des Bezirks.

Abb. 20: Fluktuation 2017 (Mobilitätskennzahl)



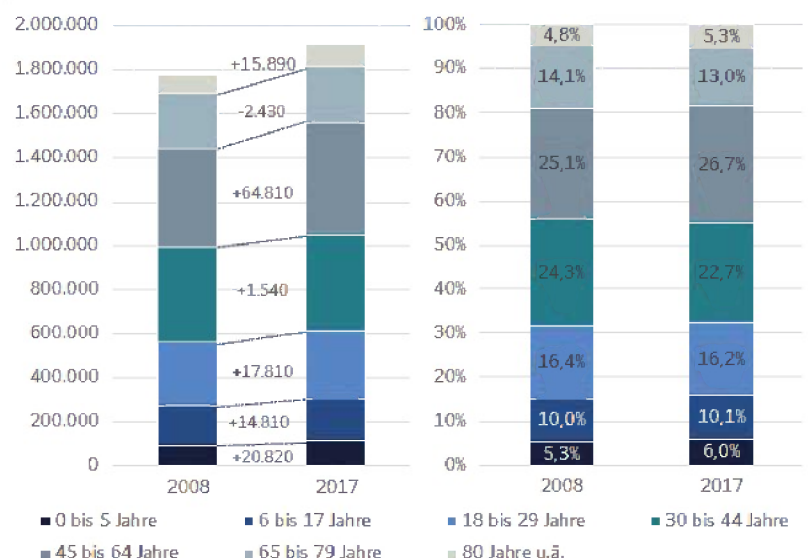
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## 2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur

### » Verschiebung der Altersstruktur

- Die beschriebenen Prozesse führen zu einer Veränderung der Alters- und Haushaltsstrukturen
- Folgende Entwicklungen sind bei der Altersstruktur in Hamburg zu beobachten:
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wächst deutlich
- Anhaltend hohe Attraktivität für Starterhaushalte (ausbildungs-/arbeitsplatzbezogene Zuwanderung 18- bis 30-Jähriger)
- Die Gruppe zwischen 30 und 44 Jahren wächst nur in geringem Umfang
- Die Zahl der 45- bis 65-Jährigen (geburtenstarke Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre) wächst am deutlichsten
- Während die Zahl jüngerer Senioren derzeit leicht zurück geht, steigt die Zahl der über 79-Jährigen deutlich an.

Abb. 21: Altersstruktur in der Hansestadt Hamburg 2008 und 2017 im Vergleich

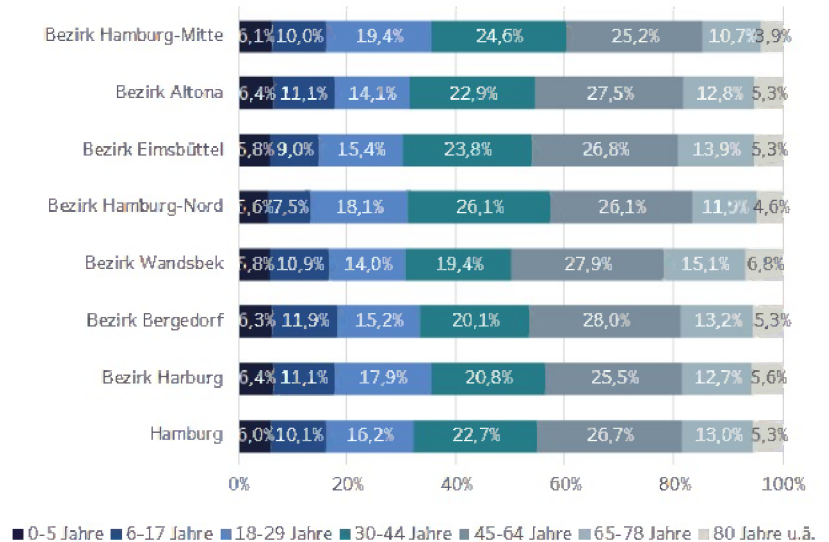


Quelle: Statistikamt Nord

### » Harburg: Höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie von Starterhaushalten

- Im Vergleich zur Hansestadt und den anderen Bezirken weist der Bezirk Harburg eine etwas jüngere Bevölkerung auf
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist überdurchschnittlich hoch
- Der Anteil der Gruppen zwischen 18 und 44 Jahren ist im Vergleich ebenfalls größer als im gesamtstädtischen Durchschnitt
- Demgegenüber ist der Anteil von 45- bis 64-Jährigen und von Senioren etwas geringer.

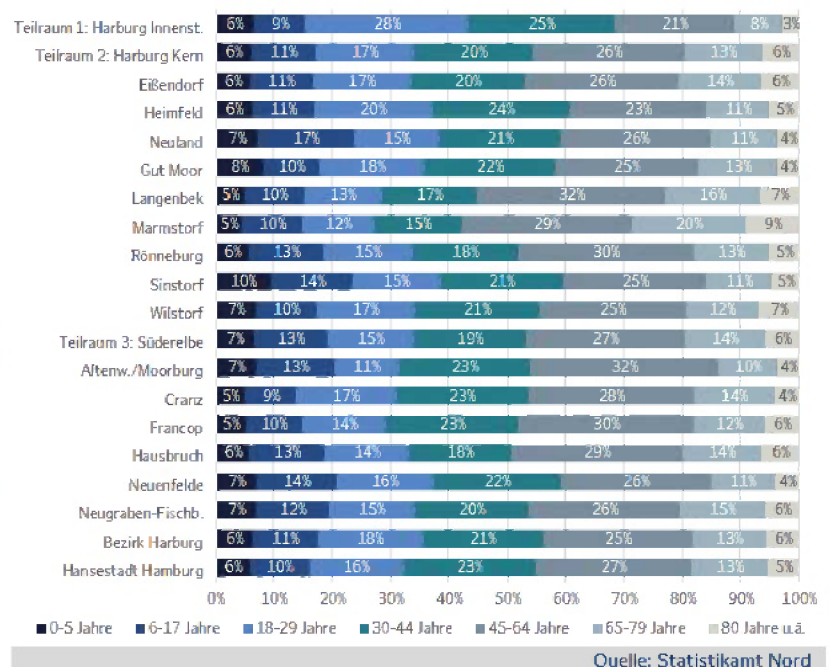
Abb. 22: Altersstruktur der Hamburg Bezirke 2017 im Vergleich



### » Heterogene Altersstruktur im Bezirk

- Innerhalb des Bezirkes stellen sich die Altersstrukturen sehr unterschiedlich dar. Folgende Muster sind dabei erkennbar:
- Der Süderelberaum weist einen deutlich höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen auf
- Der Anteil der jüngeren Wohnbevölkerung (bis 45 Jahren) ist vor allem in den urbanen Lagen höher. Dem entsprechend ist die Harburger Innenstadt der mit jüngste Stadtteil
- Der Seniorenanteil ist in den urbanen Lagen geringer. In Marmstorf werden die höchsten Werte erreicht. Hier ist in den nächsten Jahren mit einem Generationenwechsel zu rechnen

Abb. 23: Altersstruktur im Bezirk Harburg 2017 im Vergleich





### » Verschiebungen der Altersstrukturen

- Seit 2009 sind Veränderungsprozesse bei der Altersstruktur zu beobachten
- Im Vergleich zur Gesamtstadt hat sich der Anteil von Familien stärker erhöht (bis 5-Jährige sowie 30- bis 44-Jährige)
- Der Anteil der Kinder in der Harburger Innenstadt ist derzeit zwar unterdurchschnittlich, wächst aufgrund der jungen Bevölkerungsstruktur jedoch sehr stark
- Außer bei den Senioren kann die Harburger Innenstadt Wachstumsraten in allen Altersklassen verzeichnen
- In den Teilräumen Harburger Kern und Süderelbe nehmen demgegenüber vor allem die Anteile in den Altersklassen der unter 18-Jährigen und der über 79-Jährigen deutlich zu. Letzteres ist im Süderelberaum besonders ausgeprägt

Tab. 3: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Harburg 2009 bis 2017

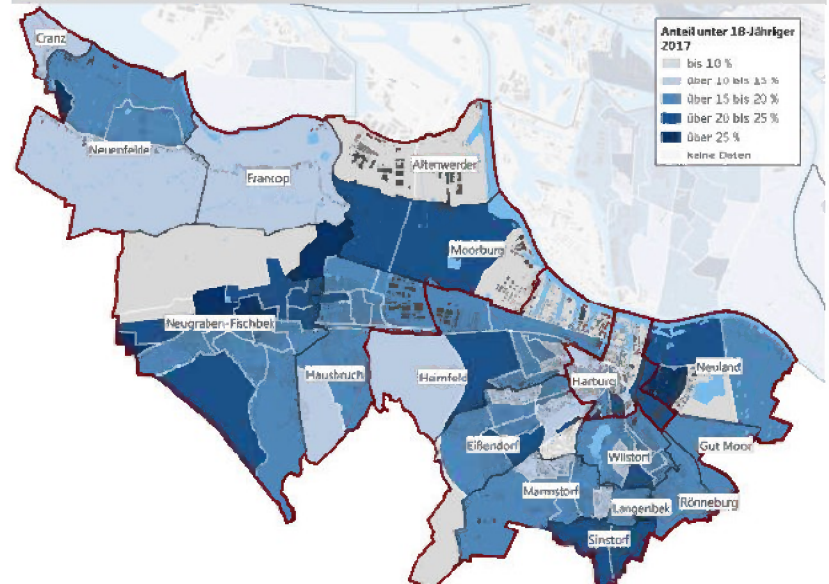
	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u.ä.
<b>Teilraum 1: Harburg Innenstadt</b>	<b>34%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>19%</b>	<b>17%</b>	<b>-5%</b>	<b>-7%</b>
<b>Teilraum 2: Harburg Kern</b>	<b>23%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>1%</b>	<b>13%</b>	<b>-11%</b>	<b>15%</b>
Eißendorf	21%	9%	6%	-1%	11%	-12%	13%
Heimfeld	8%	9%	12%	7%	16%	-3%	-6%
Gut Moor	120%	-19%	41%	-3%	-15%	6%	67%
Langenbek	28%	-27%	-10%	-12%	3%	-3%	36%
Marmstorf	11%	-7%	19%	-23%	16%	-16%	36%
Neuland	66%	67%	42%	27%	16%	-8%	71%
Rönneburg	-10%	-11%	7%	-18%	10%	-10%	63%
Sinstorf	92%	24%	25%	21%	19%	-18%	36%
Wilstorf	42%	15%	3%	9%	14%	-14%	15%
<b>Teilraum 3: Süderelbe</b>	<b>25%</b>	<b>-4%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>-5%</b>	<b>33%</b>
Cranz	13%	-14%	13%	22%	5%	3%	3%
Francop	31%	-16%	21%	11%	19%	-7%	39%
Hausbruch	2%	-18%	-6%	-8%	12%	-4%	33%
Moorburg	26%	-6%	-42%	6%	3%	-6%	-7%
Neugraben-Fischbek	44%	6%	13%	17%	6%	-7%	35%
Neuenfelde	12%	-5%	5%	5%	12%	-1%	25%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>22%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>	<b>-5%</b>	<b>16%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>16%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>-3%</b>	<b>17%</b>

Quelle: Statistikamt Nord

### » Höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen in den einzelfamilienhausgeprägten Quartieren

- Unterhalb der Stadtteilebene wird die Heterogenität der Bevölkerungs- und Altersstrukturen besonders deutlich
- Bei den unter 18-Jährigen sind im Wesentlichen zwei Ausprägungen erkennbar:
- Der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist vor allem in den innerstädtischen Quartieren relativ gering (z. B. Harburger Innenstadt und angrenzende Quartiere).
- Überdurchschnittlich viele unter 18-Jährige leben in den äußeren und stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteilen, an Standorten von Flüchtlingsunterkünften sowie in den sozial schwächeren Quartieren
- Grundsätzlich verringern sich die Unterschiede zwischen den peripheren und den zentrumsnahen Stadtteilen – Anstieg der Anteile von Kindern und Jugendlichen in den zentralen Stadtteilen

Abb. 24: Kleinräumiger Anteil von Kindern und Jugendlichen 2017



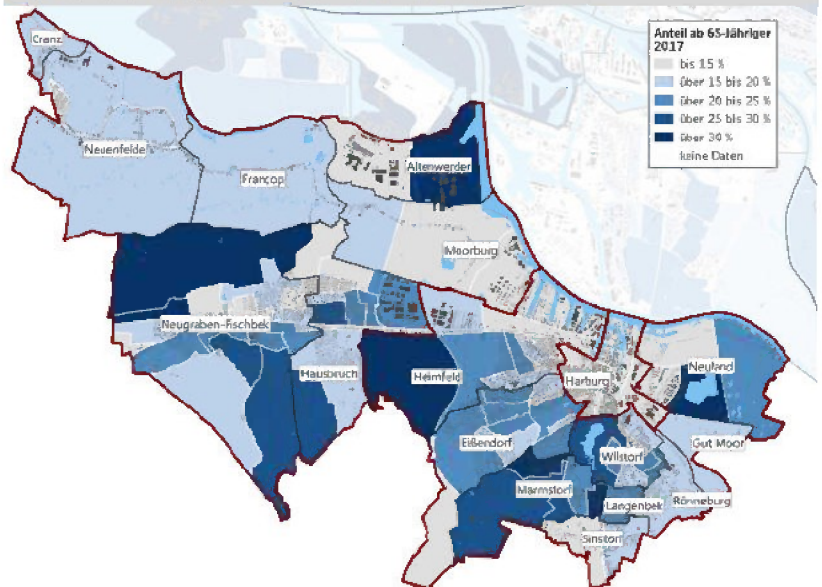
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap



### » Niedriger Seniorenanteil in der Kernstadt – Hoher Seniorenanteil in älteren Einfamilienhausquartieren

- Eine vergleichbare räumliche Differenzierung ist auch bei Senioren (über 64-Jährige) zu beobachten:
- In den meisten innerstädtischen, geschosswohnungsbaugeprägten Lagen sowie in den eher statusniedrigeren Quartieren ist der Seniorenanteil relativ gering
- Demgegenüber ist der Anteil von Senioren in älteren Einfamilienhausquartieren überdurchschnittlich hoch
- Seit 2009 stieg der Anteil der älteren Senioren im Süderelbraum zudem deutlich an

Abb. 25: Kleinräumiger Anteil von Senioren 2017



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### » Singularisierungstrend setzt sich fort – Leichte Zunahme der Zahl größerer Haushalte

- Die Zahl der Haushalte stellt einen der zentralen Indikatoren für die Nachfrage nach Wohnraum dar
- Ende 2017 gab es rund 1.034.070 Haushalte in Hamburg. Zwischen 2013 und 2017 ist Zahl der Haushalte um 34.000 bzw. 3,4 % gestiegen (Zum Vergleich: 33.580 fertiggestellte Wohnungen)
- Hinweis: Differenz zwischen Wohneinheiten und Haushalten durch die Überschätzung der Einfamilienhaushalte
- Der Singularisierungstrend setzt sich weiter fort, gegenüber dem Vergleichszeitraum allerdings langsamer. Vor allem bei Senioren, die etwa ein Viertel der Singlehaushalte ausmachen, ist ein deutlicher Anstieg zu beobachten.
- Demgegenüber ist ein Zuwachs bei größeren Haushalten zu beobachten. Die Zahl der Haushalte mit Kindern wächst überdurchschnittlich stark. Die durchschnittliche Haushaltsgröße steigt leicht an.

Abb. 26: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Hamburg 2009 bis 2017

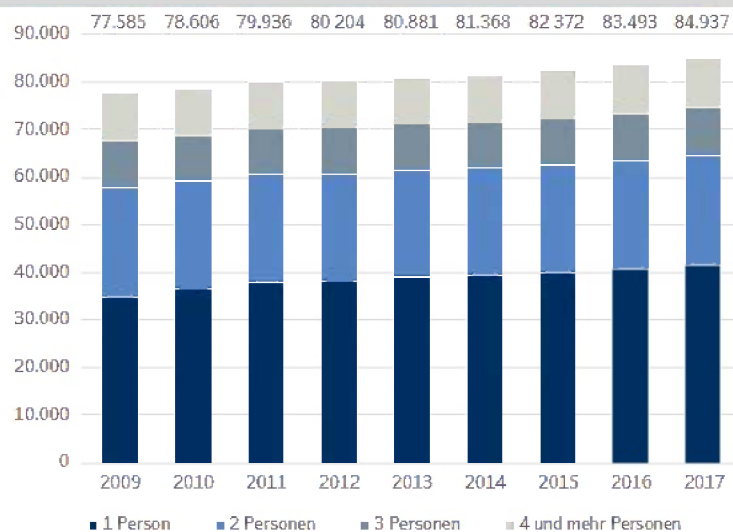


Quelle: Statistikamt Nord

### » Überdurchschnittlicher Haushaltsanstieg – Steigende Zahl großer Haushalte

- 2017 gibt es im Bezirk 84.940 Haushalte. Es besteht eine Diskrepanz zur Zahl der Wohnungen (74.570 WE). Ursache: Überschätzung der Einpersonenhaushalte.
- Zwischen 2013 und 2017 ist die Zahl der Haushalte um 4.060 bzw. 4,8 % und damit oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts gestiegen (zum Vergleich: +2.750 zusätzliche Wohnungen)
- Unterdurchschnittlicher Anteil an Singlehaushalten (48,9 %, Hamburg: 54,4 %). Mehrpersonenhaushalte – insbesondere 3+-Personenhaushalte – sind überdurchschnittlich vertreten
- Absolut stärkster Zuwachs bei Singlehaushalten

Abb. 27: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Harburg 2009 bis 2017

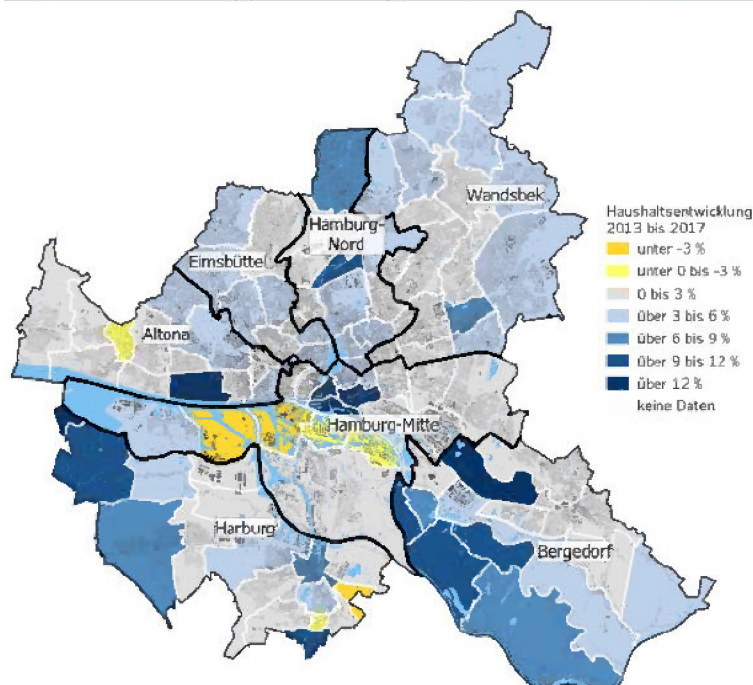


Quelle: Statistikamt Nord

### » Kleinräumige Haushaltsentwicklung mit Bevölkerungsentwicklung vergleichbar

- Kleinräumig verläuft die Haushaltsentwicklung analog zur Bevölkerungsentwicklung
- Überdurchschnittlich hohe Zuwächse sind vor allem in Stadtteilen mit einer höheren Neubautätigkeit sowie an Standorten mit Flüchtlingsunterkünften zu beobachten

Abb. 28: Kleinräumige Entwicklung der Haushalte 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap



### » Lage und vorherrschende Typologie prägend für die Haushaltsstruktur

- In allen drei Harburger Teilräumen liegt der Anstieg der Haushaltszahlen oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Der deutlichste Anstieg ist in der Innenstadt zu verzeichnen
- Der Anteil der Singlehaushalte ist in fast allen Stadtteilen eher gering. Einzig die Harburger Innenstadt und die urbanen Stadtteile Heimfeld und Wilstorf liegen über dem gesamtstädtischen Wert.
- Demgegenüber ist der Anteil größerer Haushalte mit Kindern in fast allen Stadtteilen überdurchschnittlich hoch, besonders in den EFH-geprägten Quartieren
- Die Harburger Haushalte sind überdurchschnittlich groß (1,93 Personen). Selbst urbane Stadtteile des Harburger Kerns haben hier überdurchschnittlich hohe Werte

Tab. 4: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Harburg 2013 bis 2017

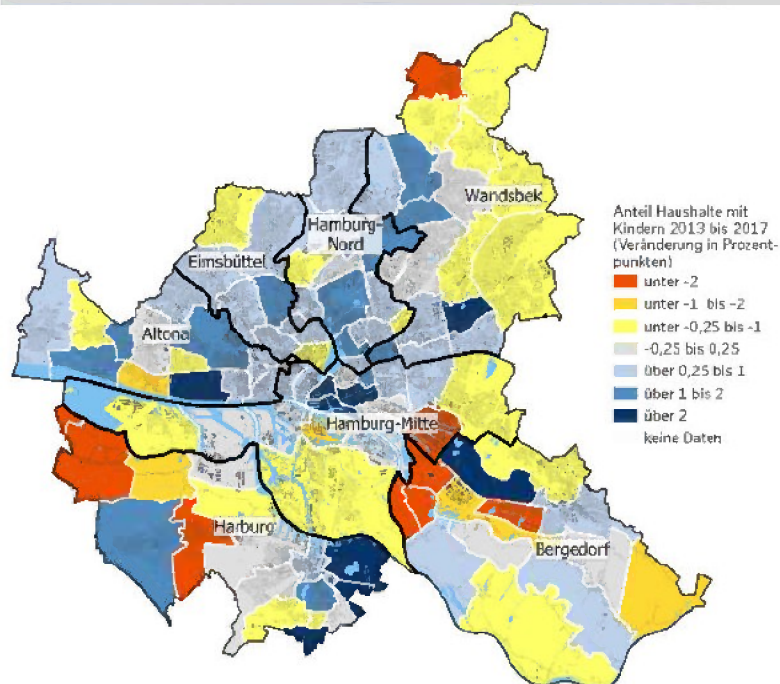
	Anzahl der Haushalte	Veränderung seit 2013	Ø Haushaltsgröße	Singlehaushalte	Haushalte mit Kindern	Senioren Singlehaushalte
<b>Teilraum 1: Harburg Innenstadt</b>	<b>14.607</b>	<b>8,1%</b>	<b>1,68</b>	<b>61,5%</b>	<b>15,7%</b>	<b>9,1%</b>
<b>Teilraum 2: Harburg Kern</b>	<b>45.328</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,9</b>	<b>49,8%</b>	<b>19,5%</b>	<b>14,6%</b>
Eißendorf	13.064	2,6%	1,89	49,9%	19,1%	11,3%
Heimfeld	12.171	5,0%	1,80	55,7%	18,7%	9,5%
Neuland	662	2,3%	2,23	39,9%	24,2%	11,8%
Gut Moor	68	-5,6%	1,99	47,1%	23,5%	15,0%
Langenbek	2.008	-0,3%	2,05	38,1%	20,2%	18,6%
Marmstorf	4.620	1,0%	1,96	42,9%	18,4%	11,8%
Rönneburg	1.519	0,3%	2,16	38,1%	24,1%	9,9%
Sinstorf	1.761	11,0%	2,20	38,0%	26,8%	13,6%
Wilstorf	9.455	5,3%	1,84	52,9%	19,1%	13,6%
<b>Teilraum 3: Süderelbe</b>	<b>25.002</b>	<b>5,7%</b>	<b>2,05</b>	<b>43,3%</b>	<b>22,3%</b>	<b>10,4%</b>
Cranz	500	19,9%	1,73	57,0%	14,6%	9,0%
Francop	346	5,2%	2,10	38,7%	19,7%	14,0%
Hausbruch	7.688	2,7%	2,19	37,4%	24,1%	9,6%
Moorburg und Altenwerder	386	2,4%	1,97	48,4%	22,4%	8,8%
Neuenfelde	2.183	9,0%	2,16	43,4%	23,3%	13,5%
Neugraben-Fischbek	13.899	6,5%	2,12	39,6%	23,6%	13,0%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>84.937</b>	<b>5,0%</b>	<b>1,93</b>	<b>48,9%</b>	<b>20,0%</b>	<b>12,7%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>1.034.071</b>	<b>3,4%</b>	<b>1,80</b>	<b>54,4%</b>	<b>17,8%</b>	<b>13,3%</b>

Quelle: Statistikamt Nord

### » Stärkster Zuwachs von Familienhaushalten in zentralen Lagen

- Prägend für die Entwicklung der letzten Jahre ist der deutliche Zuwachs bei der Zahl der Kinder und der Familienhaushalte. Diese Gruppe wächst mit 6,3 % im Bezirk stärker als im Hamburger Durchschnitt (5,7 %)
- Bis auf die Harburg Innenstadt und Cranz haben alle Stadtteile im Bezirk überdurchschnittlich hohe Anteile an Haushalten mit Kindern
- Im Gegensatz zu anderen Bezirken, in denen gerade die zentralen, verdichteten Stadtteile hohe Zuwachsraten an Haushalten mit Kindern verzeichnen können, ist dieser Trend in Harburg nicht so stark ausgeprägt. Die höchsten Zuwachsraten sind hier in den peripheren Stadtteilen, mit großen Neubaupotenzialen, zu erkennen.

Abb. 29: Haushalte mit Kindern – Veränderung 2013 bis 2017

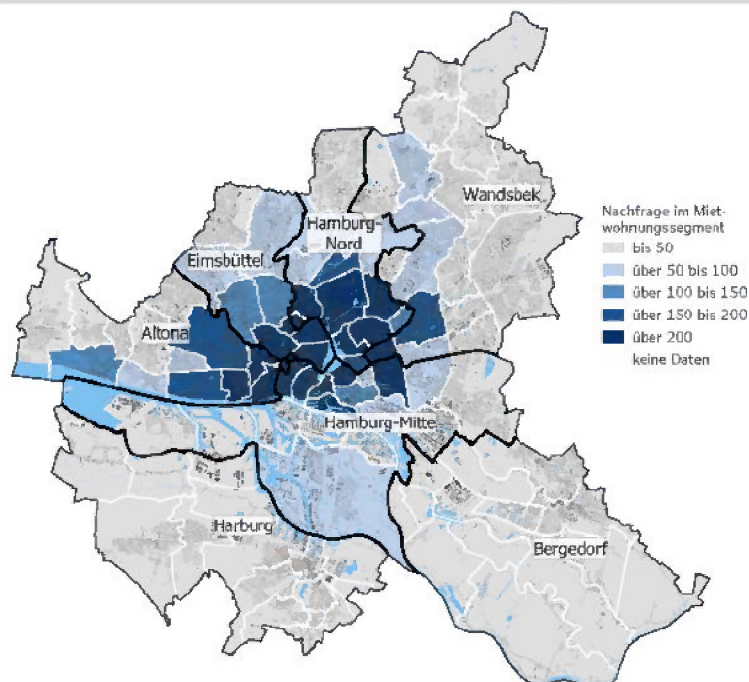


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### » Zentrale Lagen Hamburgs mit dem höchsten Nachfragedruck

- Parallel zu den Wanderungsmustern zeigt auch die Auswertung von Wohnungsgesuchen, dass die zentralen Stadtteile dem höchsten Nachfragedruck unterliegen.
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat die Konzentration der Wohnungssuchenden auf die Innenstadt eher weiter zugenommen.
- Da das Angebot die Nachfrage kaum decken kann, rücken noch stärker Stadtteile aus der „2. Reihe“ in den Fokus
- Im Bezirk Harburg ist die Nachfrage im Vergleich zur Hamburger Innenstadt geringer. Kein Stadtteil weist überdurchschnittlich hohe Werte auf. Innerhalb Harburgs sind Harburg (Innenstadt), Heimfeld und Eißendorf die meist gesuchten Stadtteile.

Abb. 30: Kleinräumige Nachfrage im Mietwohnungssegment 2017



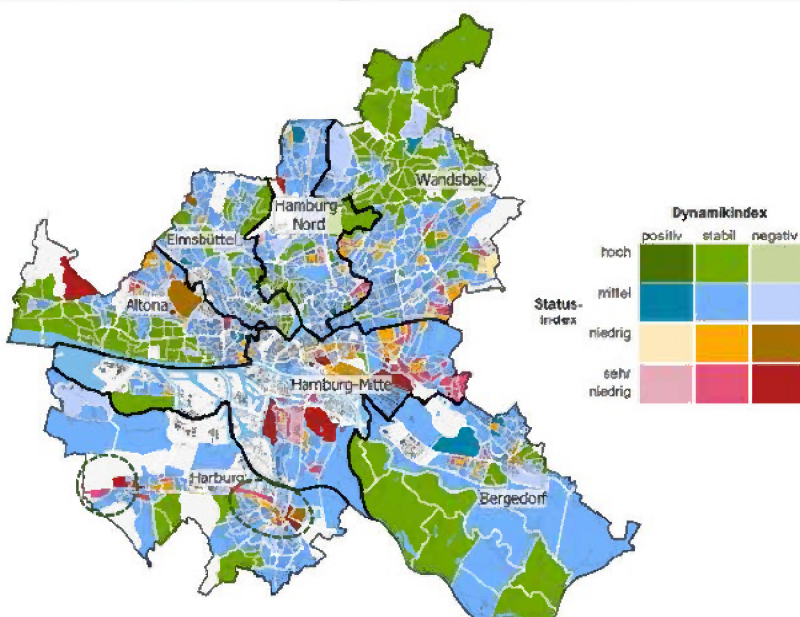
Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

## 2.2.4 Sozialstruktur

### » Überwiegend mittlerer Sozialindex im Bezirk

- Einen guten Überblick über die gesamtstädtische und vor allem kleinräumige Entwicklung der Sozialstruktur liefert das „Sozialraummonitoring – Integrierte Stadtteilentwicklung“ der Hansestadt
- Demnach sind die meisten Teilräume Harburgs einem mittleren Sozialstatus mit stabiler Dynamik zuzuordnen. Einige familienhausgeprägte Quartiere weisen zudem einen hohen Sozialstatus auf.
- Statusniedrigere Quartiere gibt es vor allem in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek, Hausbruch und in der Harburger Innenstadt auf

Abb. 31: Sozialraummonitoring – Gesamtindex 2017



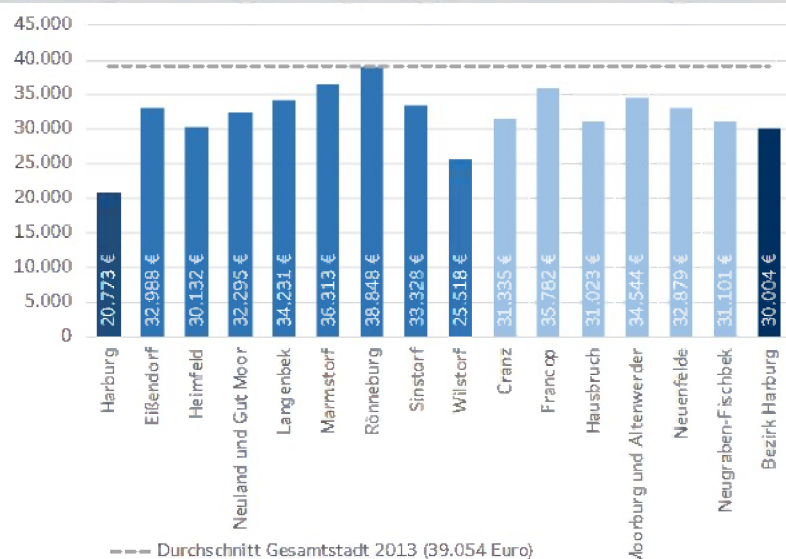
Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg | OpenStreetMap



### » Einkommensunterschiede zwischen den Stadtteilen nehmen eher zu als ab

- In Hamburg verfügt jeder Steuerpflichtige über durchschnittlich 39.050 Euro pro Jahr. Im Vergleich zum Jahr 2010 entspricht dies einem Zuwachs von 3.490 Euro bzw. 9,8 %
- Das Einkommen im Bezirk Harburg (30.000 Euro) liegt deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt. Der Einkommenszuwachs seit 2010 war mit +1.519 Euro bzw. +5,3 % ebenfalls unterdurchschnittlich
- Die Einkommen aller Harburger Stadtteile liegen unterhalb des städtischen Niveaus
- Innerhalb des Bezirks gibt es deutliche Einkommensunterschiede. Die Spanne reicht von 20.770 Euro in Harburg (Innenstadt) bis 38.850 Euro in Rönneburg.

Abb. 32: Einkommen je Steuerpflichtigem\* im Bezirk Harburg 2013



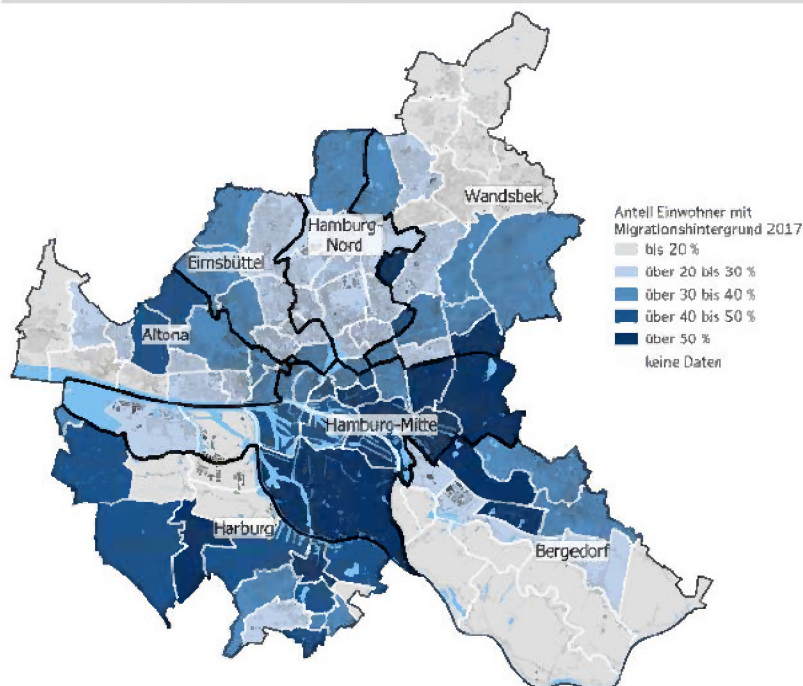
Quelle: Statistikamt Nord

\* Definition Statistikamt Nord:  
Durchschnittliches Einkommen je Steuerpflichtigen in EUR (2013):  
Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtigen (Lohn- und Einkommensteuer) im Jahr

### » Räumliche Konzentration im Hamburger Osten und südlich der Elbe

- Migrationshintergrund: 2017 lebten 653.150 Menschen mit Migrationshintergrund in Hamburg (34,9 % der Einwohner)
- Seit 2013 kamen etwa 104.880 Personen hinzu, der Anteil an der Bevölkerung stieg um 4,1 %-Punkte
- Ausländer: 313.140 Einwohner der Hansestadt sind ausländischer Herkunft (ca. 16,7 % der Hauptwohnsitzbevölkerung)
- In den letzten fünf Jahren ist die Anzahl um 63.390 Personen bzw. der Anteil um 2,7 %-Punkte gestiegen
- Eine räumliche Konzentration von Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund ist in Stadtteilen mit Großwohnsiedlungen, Sozialwohnungsbeständen, moderaten Mieten und Flüchtlingsunterkünften zu verzeichnen (z. B. Osdorf, Lurup, Dulsberg, Steilshoop, Jenfeld, Horn, Billstedt, Hammerbrook, Rothenburgsort, Veddel, Neuallermöhe, Harburg)

Abb. 33: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2017

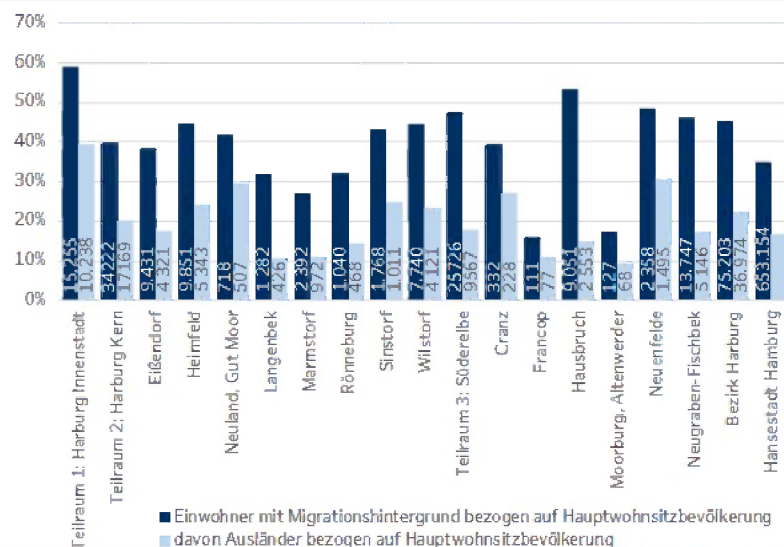


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund

- Im Bezirk Harburg liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund mit 45,3% deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil stieg mit +6,2 %-Punkten zudem hamburgweit am stärksten an. Auch bezogen auf Ausländer liegt der Anteil mit 22,3% über dem Durchschnitt
- Im Bezirk gibt es große Unterschiede in der Verteilung. Niedrigerer Anteile weisen die einfamilienhausgeprägten, äußeren Lagen des Harburger Kerns bzw. des Süderelberaums auf. In den urbanen Stadtteilen liegen die Anteil teils deutlich über dem Durchschnitt.

Abb. 34: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund im Bezirk Harburg 2017

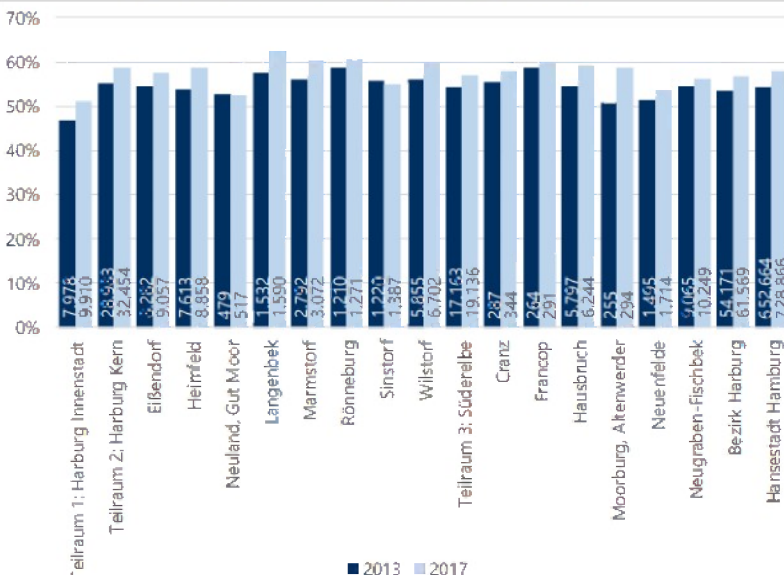


Quelle: Statistikamt Nord

## Positive konjunkturelle Entwicklung

- Hamburg:** Der Wirtschaftsstandort hat sich positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 2013 bis 2017 um 79.290 bzw. 9,1% auf 952.960 und damit stärker als im Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: +57.120 bzw. 7,2%)
- Parallel nahm die Zahl der Beschäftigten am Wohnort um 76.200 Personen bzw. 11,7% zu. Der Anteil an den Einwohnern im Erwerbsalter stieg auf 58,1% (+3,7%-Punkte). Die Dynamik hat ebenfalls zugenommen (2008 bis 2012: +51.889; +8,9%)
- Bezirk Harburg 2013 bis 2017:** +7.400 Personen bzw. +13,7%; Anteil an Personen im Erwerbsalter (56,9%, +3,4%-Punkte) leicht unterdurchschnittlich
- Homogene Verteilung der Beschäftigtenquoten – lediglich in der Harburger Innenstadt stark unterdurchschnittliche Werte

Abb. 35: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Bezirk Harburg 2013 und 2017 im Vergleich



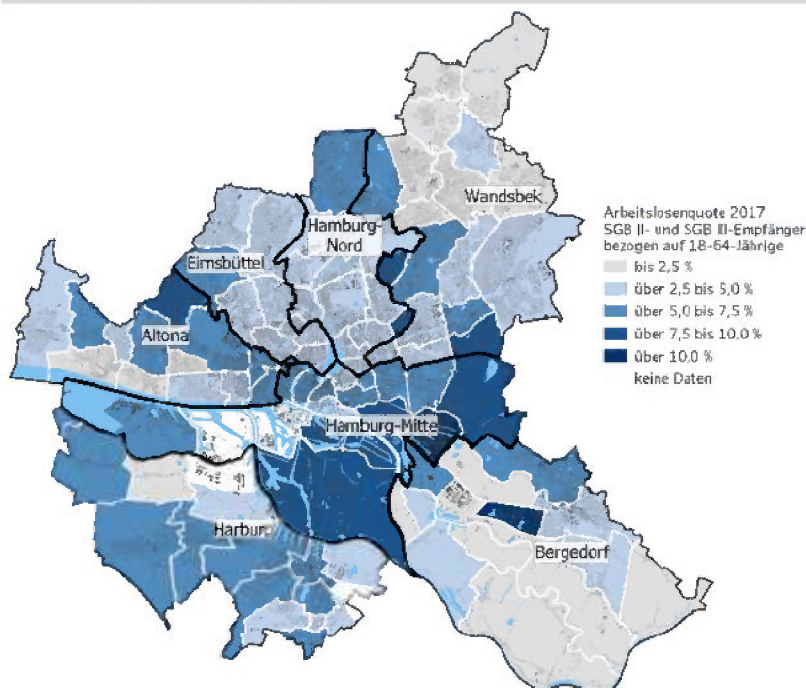
Quelle: Statistikamt Nord



### » Arbeitslosenzahlen gehen deutlicher zurück – Konzentration unter anderem auf Großwohnsiedlungen

- Im Zuge der positiven Beschäftigungsentwicklung ist die Zahl der Arbeitslosen (SGB II und SGB III) um 5.480 auf 65.180 Personen zurückgegangen.
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum sind die Arbeitslosenzahlen stärker gesunken (2008 bis 2012: -1.370 Arbeitslose)
- Der Anteil von Arbeitslosen an den Einwohnern im Erwerbsalter liegt derzeit bei 5,2 %. Gegenüber 2013 ist dieser um 0,7 %-Punkte gesunken.
- Räumlich ist eine Konzentration beispielsweise in den durch Großwohnsiedlungen geprägten Stadtteilen zu erkennen. Überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenzahlen weisen etwa Steilshoop, Jenfeld, Wilhelmsburg, Veddel, Billstedt, Neuallermöhe oder Dulsberg auf.

Abb. 36: Arbeitslosigkeit 2017

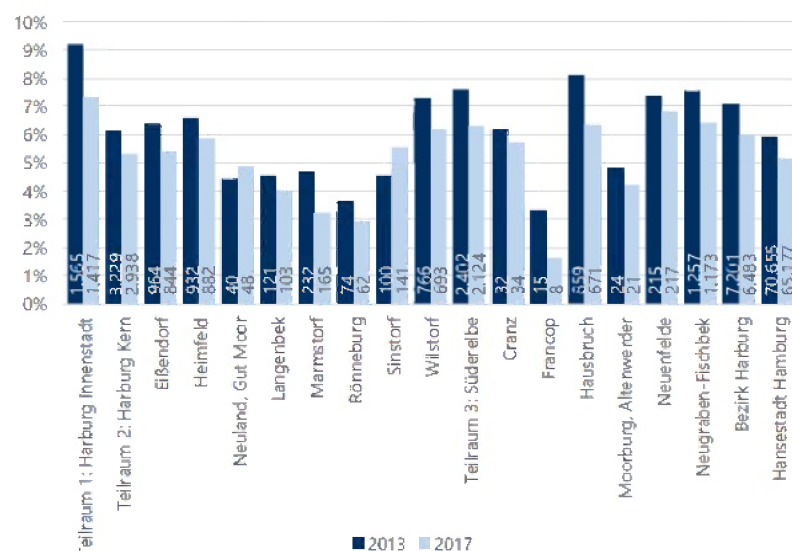


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### » Überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquoten im Bezirk – deutliche Rückgänge

- Mit 6.480 Personen und einem Anteil von 6,0 % an den Einwohnern im Erwerbsalter ist die Zahl der Arbeitslosen im Bezirk Harburg überdurchschnittlich hoch
- Zwischen 2013 und 2017 wurden rund 720 Arbeitslose weniger registriert und der Anteil sank um 1,1 %-Punkte. Dies ist der zweitgrößte Rückgang Hamburgs
- Die Arbeitslosenzahlen gingen in den meisten Stadtteilen zurück. Lediglich in Neuland/Gut Moor und Sinstorf gab es Zuwächse. Die höchste Arbeitslosenquote gibt es in der Harburger Innenstadt, wobei der Anteil hier (relativ) am stärksten zurückging

Abb. 37: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2017 im Bezirk Harburg

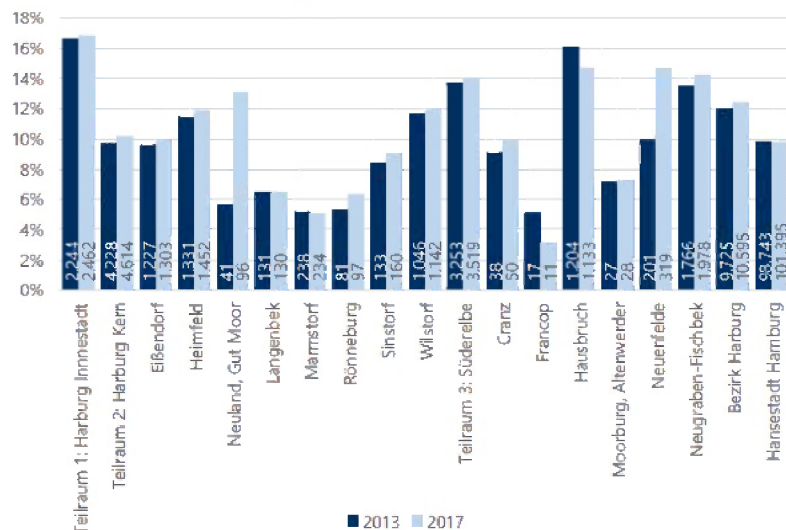


Quelle: Statistikamt Nord

### » Zahl der Bedarfsgemeinschaften\* nach SGB II steigt

- Entgegen der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II – auch aufgrund des Flüchtlingszuzugs – gestiegen
- **Hamburg:** 2017 gab es 101.400 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht etwa 9,8 % aller Haushalte. Bis 2014 ging die Zahl der Bedarfsgemeinschaften kontinuierlich zurück. Seit 2015 ist wieder ein Anstieg zu beobachten. Gegenüber 2013 stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 2.650
- **Harburg:** Im Bezirk Harburg wohnten 2017 10.600 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht 12,5 % aller Haushalte (seit 2013: +870)
- Den höchsten Anteil weisen Harburg (Innenstadt) und Hausbruch auf – positive Entwicklung in Hausbruch
- Mehr als eine Verdoppelung ist in Neu-land/Gut Moor zu beobachten. Diese Zahl wird jedoch stark durch die Flüchtlingsunterbringung beeinflusst.

Abb. 38: Kleinräumige Bedarfsgemeinschaften\* 2013 und 2017 im Bezirk Harburg



Quelle: Statistikamt Nord

\* Definition Bedarfsgemeinschaft:

Eine sogenannte Bedarfsgemeinschaft kann aus einer oder aus mehreren Personen bestehen. Mindestens ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft muss erwerbsfähig und leistungsberechtigt im SGB II sein. (Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales)



## 2.2.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

	Bevölkerungsentwicklung absolut (relativ)		Natürliche Bevölkerungsentwicklung (ø Saldo)		Außenwanderungen unter 18-Jährige (Saldo)		Außenwanderungen 18- bis 29-Jährige (Saldo)		Außenwanderungen über 64-Jährige (Saldo)	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017
Altenwerder	0 (0%)	0 (0%)	-0,2		0	0	0	0	0	0
Cranz	-15 (-1,9%)	+78 (+9,9%)	-0,6	3,6	-8	-5	17	63	-6	-1
Eißendorf	+323 (+1,3%)	+635 (+2,6%)	-36,2	-10,2	-27	23	850	981	-221	-160
Francop	+37 (+5,6%)	+29 (+4,2%)	-0,4	0,0	0	3	0	24	-3	-6
Gut Moor	+8 (+6,3%)	+3 (+2,3%)	1,4		8	0	3	0	-6	0
Harburg	+462 (+2,1%)	+3.121 (+13,5%)	71,2	152,4	37	1.061	2.702	4.770	-227	-58
Hausbruch	-21 (-0,1%)	-67 (-0,4%)	-17,6	0,8	-31	-38	18	121	-100	-131
Heimfeld	+271 (+1,3%)	+1.241 (+5,8%)	7,8	25,8	-98	230	1.236	1.461	-150	-43
Langenbek	-148 (-3,4%)	-69 (-1,6%)	-7,4	-3,4	-22	0	-29	-1	-27	-40
Marmstorf	-121 (-1,3%)	+64 (+0,7%)	-36,4	-33,0	45	30	12	39	-66	-92
Moorburg	-78 (-9,7%)	+12 (+1,6%)	4,6	5,0	-4	2	0	6	-22	-7
Neuenfelde	-136 (-2,9%)	+364 (+7,9%)	15,4	28,0	-80	38	-19	158	-30	-61
Neugraben-Fischbek	+76 (+0,3%)	+2.666 (+9,6%)	-19,8	13,0	-14	360	151	468	-258	-170
Neuland	+26 (+2,1%)	+200 (+14,2%)	-0,2	8,4	-8	115	31	15	-10	-6
Rönneburg	-87 (-2,6%)	+30 (+0,9%)	6,0	1,4	6	34	4	49	-28	27
Sinstorf	+92 (+2,6%)	+543 (+15%)	9,8	10,4	-2	47	50	79	-29	-42
Wilstorf	+155 (+0,9%)	+1.196 (+7,2%)	-63,2	-17,4	-1	144	550	625	-94	-52
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>+844 (+0,5%)</b>	<b>+10.046 (+6,3%)</b>	<b>-65,8</b>	<b>184,8</b>	<b>-199</b>	<b>2.044</b>	<b>5.576</b>	<b>8.858</b>	<b>-1.277</b>	<b>-896</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>+38.458 (+2,2%)</b>	<b>+89.903 (+4,9%)</b>	<b>65,4</b>	<b>2597,0</b>	<b>-2.082</b>	<b>13.481</b>	<b>72.103</b>	<b>95.611</b>	<b>-8.805</b>	<b>-6.835</b>

	Binnenwanderungen unter 18-Jährige (Saldo)		Binnenwanderungen 18- bis 29-Jährige (Saldo)		Binnenwanderungen über 64-Jährige (Saldo)		Fluktuation (Mobilitätskennziffer)		Migrationshintergrund (Anteil an EW mit HW)	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008	2017	2009	2017
Altenwerder	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Cranz	-1	-18	4	-10	-6	-9	95	180	22,7%	39,5%
Eißendorf	204	254	39	-61	-52	-110	94	100	30,0%	38,4%
Francop	12	1	10	0	2	3	68	99	6,3%	15,7%
Gut Moor	-11	0	-3	0	-3	0	0	0	12,1%	16,8%
Harburg	-402	-909	-277	-1.629	3	-22	170	203	47,9%	59,0%
Hausbruch	232	200	-364	-331	73	84	68	67	48,8%	53,3%
Heimfeld	-194	-153	-7	9	138	147	127	134	35,7%	44,6%
Langenbek	59	110	-107	-106	-33	-42	74	75	24,1%	31,8%
Marmstorf	84	164	21	41	-64	-77	74	80	19,3%	27,0%
Moorburg	-11	16	-21	-14	-2	-7	133	95	9,4%	17,1%
Neuenfelde	20	90	-50	4	-13	-15	90	122	38,4%	48,5%
Neugraben-Fischbek	325	863	-231	223	-96	-65	57	95	35,9%	46,0%
Neuland	36	61	-4	46	-7	-12	97	141	22,6%	43,7%
Rönneburg	78	32	-58	-12	-23	-30	80	82	24,4%	32,2%
Sinstorf	32	263	29	49	-22	-18	98	155	27,3%	43,1%
Wilstorf	25	187	229	151	182	186	108	105	30,9%	44,4%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>488</b>	<b>1.161</b>	<b>-790</b>	<b>-1.640</b>	<b>77</b>	<b>13</b>	<b>99</b>	<b>118</b>	<b>35,5%</b>	<b>45,3%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>-1</b>	<b>487</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>99</b>	<b>1.215</b>	<b>28,1%</b>	<b>34,9%</b>

	SV-Beschäftigte (Anteil an EW im Erwerbsalter)		Arbeitslosigkeit (Anteil an EW im Erwerbsalter)		Haushaltsentwicklung absolut (relativ)		Anteil Singlehaushalte		Anteil Haushalte mit Kindern	
	2008	2017	2008	2017	2009 - 2012	2013 - 2017	2009	2017	2009	2017
Altenwerder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0 (0%)	0 (0%)	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%
Cranz	51,8%	58,1%	6,5%	5,7%	-1 (-0,2%)	+83 (+19,9%)	49,2%	57,0%	17,3%	14,6%
Eißendorf	50,3%	57,7%	6,4%	5,4%	+221 (+1,8%)	+327 (+2,6%)	46,6%	49,9%	18,9%	19,1%
Francop	55,9%	59,9%	3,4%	1,6%	+32 (+10,8%)	+17 (+5,2%)	36,3%	38,7%	23,1%	19,7%
Gut Moor	51,7%	79,3%	6,9%	4,6%	+11 (+17,5%)	-4 (-5,6%)	36,5%	47,1%	25,4%	23,5%
Harburg	42,4%	51,2%	9,8%	7,3%	+284 (+2,2%)	+1.092 (+8,1%)	60,7%	61,5%	14,6%	15,7%
Hausbruch	50,6%	59,2%	9,7%	6,4%	+282 (+4%)	+199 (+2,7%)	30,5%	37,4%	29,0%	24,1%
Heimfeld	49,4%	58,6%	7,9%	5,8%	+593 (+5,4%)	+584 (+5%)	52,1%	55,7%	19,6%	18,7%
Langenbek	53,2%	62,5%	4,2%	4,0%	+29 (+1,5%)	-6 (-0,3%)	35,5%	38,1%	23,7%	20,2%
Marmstorf	50,2%	60,2%	4,2%	3,2%	+97 (+2,2%)	+48 (+1%)	38,8%	42,9%	19,7%	18,4%
Moorburg	50,8%	58,7%	5,7%	4,2%	-15 (-3,9%)	+9 (+2,4%)	44,3%	48,4%	24,0%	22,4%
Neuenfelde	46,1%	53,9%	5,4%	6,8%	+77 (+4%)	+181 (+9%)	33,3%	43,4%	26,1%	23,3%
Neugraben-Fischbek	50,9%	56,1%	7,8%	6,4%	+496 (+4%)	+854 (+6,5%)	35,7%	39,6%	23,0%	23,6%
Neuland	53,0%	52,5%	4,3%	4,9%	+39 (+6,8%)	+15 (+2,3%)	37,1%	39,9%	23,7%	24,2%
Rönneburg	51,6%	60,6%	3,8%	3,0%	+44 (+3%)	+4 (+0,3%)	34,2%	38,1%	28,1%	24,1%
Sinstorf	50,5%	54,9%	4,1%	5,6%	+25 (+1,6%)	+175 (+11%)	37,0%	38,0%	23,6%	26,8%
Wilstorf	52,9%	59,7%	7,4%	6,2%	+405 (+4,7%)	+478 (+5,3%)	49,3%	52,9%	18,3%	19,1%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>49,3%</b>	<b>56,9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,0%</b>	<b>+2.619 (+3,4%)</b>	<b>+4.056 (+5%)</b>	<b>45,2%</b>	<b>48,9%</b>	<b>20,5%</b>	<b>20,0%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>49,9%</b>	<b>58,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,2%</b>	<b>+40.523 (+4,3%)</b>	<b>+34.004 (+3,4%)</b>	<b>51,6%</b>	<b>54,4%</b>	<b>17,8%</b>	<b>17,8%</b>



## 2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Harburg

### Zentrale Ergebnisse

- Steigerung der Neubautätigkeit (+50 %; vierthöchste Neubauintensität aller Bezirke) – Genehmigungsziele werden seit 2012, neue Ziele seit 2016 erreicht – Stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau
- Fokus der Neubautätigkeit auf Harburg Innenstadt und Kern sowie Neugraben-Fischbek – Neubautätigkeit an diesen Standorten fast verfünffacht
- (Noch) große Anzahl/großer Anteil geförderter Wohnungen (10,0 %; HH: 8,5 %) – Bewilligungszahlen etwa halbiert – steigende Zahl von gefördertem Neubau
- Fortsetzung des Abschmelzprozesses bei geförderten Wohnungen - Weiterer Rückgang bis 2022 erwartet (-1.770 WE) – Fokus der nächsten Jahre: Wilstorf (620 WE), Harburg (230), Neugraben (230)
- ABER: Bei Bewilligungszahlen auf dem Niveau der letzten fünf Jahre (2.040 Bindungen) kann der Bestand auf dem Niveau von 2017 stabilisiert werden
- Im Vergleich zur Gesamtstadt (absolut/relativ) moderaterer Anstieg der Mieten – Anstieg hat sich gegenüber Vergleichszeitraum verlangsamt
- Moderate Entwicklung der Mieten von SAGA und Genossenschaften, die etwa zwei Fünftel des Mietwohnungsbestandes ausmachen
- Erheblicher Anstieg der Baulandpreise (EFZH-und GWB-Segment) – Preise noch deutlich günstiger als im städtischen Durchschnitt – insbesondere in Harburg Kern und Innenstadt überdurchschnittlicher (relativer) Preiszuwachs über dem städtischen Durchschnitt

Im Folgenden wird der skizzierten Wohnungsnachfrage im Bezirk Harburg die Angebotssituation gegenübergestellt. Von besonderem Interesse sind die Entwicklung der Neubautätigkeit und des öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegmentes sowie die Dynamik der Mieten und Kaufpreise im Bezirk.

### 2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur

#### » Stärkere Prägung durch Ein- und Zweifamilienhäuser

- Der Bezirk Harburg ist stärker durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.
- Räumlich gibt es deutliche Unterschiede: Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Teilräumen liegt bei 2,4 % in der Harburger Innenstadt, 29,9 % im Harburger Kern und 43,6 % im Süderelberaum
- Der Wohnflächenkonsum pro Kopf liegt unter dem städtischen Durchschnitt. In den letzten Jahren ist der Flächenverbrauch – vermutlich auch aufgrund statistischer Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Flüchtlingszuzug – zudem leicht rückläufig (2013 bis 2017: -0,8 m<sup>2</sup>)

Tab. 5: Wohnungsbestandsstruktur 2017

	Wohnungsbestand		Gebäudetypologie		Wohnfläche	
	Anzahl der Wohnungen	Veränderung gegenüber 2013	Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH	Anteil von Wohnungen in MFH	je EW	je WE
<b>Teilraum 1: Harburg Innenstadt</b>	<b>11.823</b>	<b>+ 843</b>	<b>2,4%</b>	<b>97,6%</b>	<b>29,8</b>	<b>60,3</b>
<b>Teilraum 2: Harburg Kern</b>	<b>40.251</b>	<b>+ 1.107</b>	<b>29,9%</b>	<b>70,1%</b>	<b>37,0</b>	<b>77,5</b>
Eißendorf	11.881	+309	30,8%	69,2%	38,7	78,4
Heimfeld	10.298	+269	14,9%	85,1%	34,2	71,4
Neuland	516	+9	86,2%	13,8%	33,8	102,8
Gut Moor	44	+0	52,3%	47,7%		
Langenbek	1.854	+12	60,9%	39,1%	40,3	86,8
Marmstorf	4.190	+41	50,7%	49,3%	43,1	89,3
Rönneburg	1.383	+9	54,7%	45,3%	41,5	96,5
Sinstorf	1.517	+102	60,2%	39,8%	34,3	90,9
Wilstorf	8.568	+356	16,9%	83,1%	34,4	69,1
<b>Teilraum 3: Süderelbe</b>	<b>22.495</b>	<b>+ 795</b>	<b>43,6%</b>	<b>56,4%</b>	<b>36,0</b>	<b>84,9</b>
Cranz	392	+10	36,5%	63,5%	41,3	87,1
Francop	336	+19	74,1%	25,9%	47,0	97,7
Hausbruch	7.093	+110	38,1%	61,9%	35,8	84,4
Moorburg und Altenwerder	321	+3	75,2%	24,8%		
Neuenfelde	1.882	+26	62,8%	37,2%	38,2	95,4
Neugraben-Fischbek	12.471	+627	42,4%	57,6%	36,2	85,4
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>74.569</b>	<b>+ 2.745</b>	<b>29,7%</b>	<b>70,3%</b>	<b>35,7</b>	<b>77,3</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>916.082</b>	<b>+ 28.347</b>	<b>20,7%</b>	<b>79,3%</b>	<b>38,3</b>	<b>76,1</b>

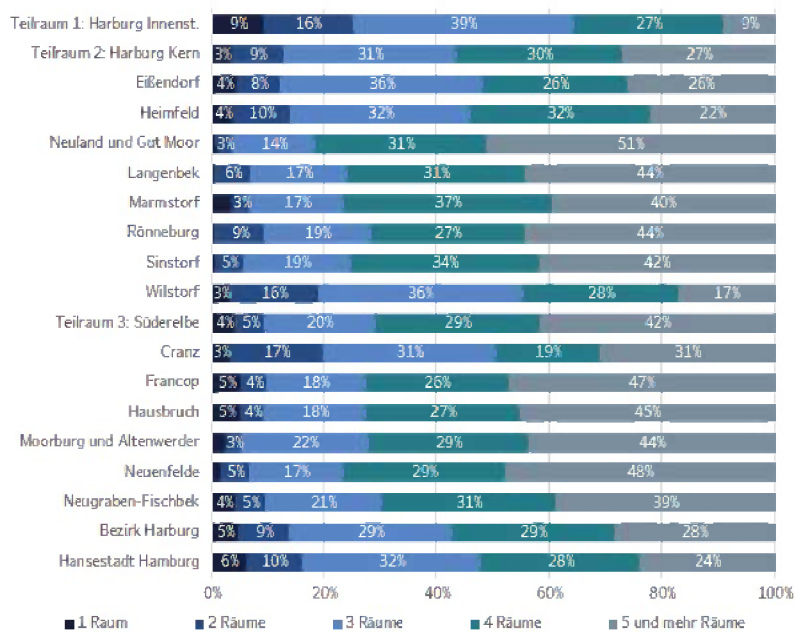
Quelle: Statistikamt Nord



## » Überdurchschnittliche starke Prägung durch größere Wohnungen

- Der Wohnungsbestand im Bezirk wird überdurchschnittlich stark durch größere Wohnungen (vier und mehr Räume) geprägt. (Anmerkung: Räume beinhalten eine Küche. Eine Wohnung mit drei Räumen ist mit einer Zweizimmerwohnung vergleichbar.)
- Kleinere Wohnungen gibt es vor allem in der Harburger Innenstadt. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach kleinen (bezahlbaren) Wohnungen ist der Bestand von besonderer Bedeutung
- Die Bestand größerer (familiengerechter) Wohnungen findet sich vor allem im Süderelberaum bzw. in den äußeren Stadtteilen des Harburger Kerns

Abb. 39: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2017

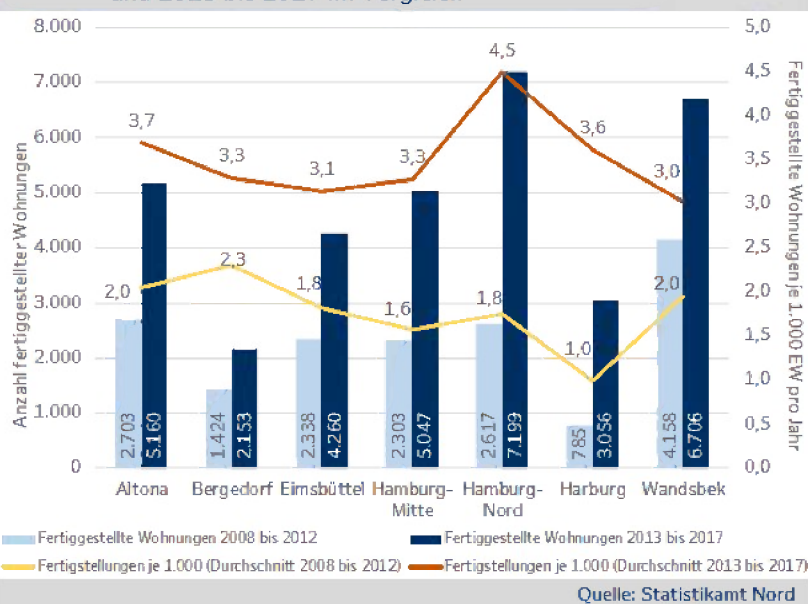


## 2.3.2 Neubautätigkeit

### » Dritthöchste Neubauintensität – Stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau

- Seit September 2016 ist es Ziel des Bezirks Harburg 800 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen (Vorher: 700 WE).
- Baugenehmigungen 2013 bis 2017: ø 760 Wohnungen p. a., ca. 31 % davon in EZFH (2008 bis 2012: 320 WE, ca. 40 % davon in EZFH)
- Neue Ziele werden seit 2016 erreicht
- Baufertigstellungen 2013 bis 2017: ø 610 WE, ca. 29 % in EZFH (2008 bis 2012: ø 160 WE p. a., ca. 66 % in EFZH)
- Bezirksübergreifend ist zu beobachten, dass der Anteil des Geschosswohnungsbaus an der Neubautätigkeit gestiegen ist.
- Harburg hat eine vergleichsweise hohe Neubauintensität pro Einwohner. Die Neubauintensität konnte zum Vergleichszeitraum mehr als verdreifacht werden.

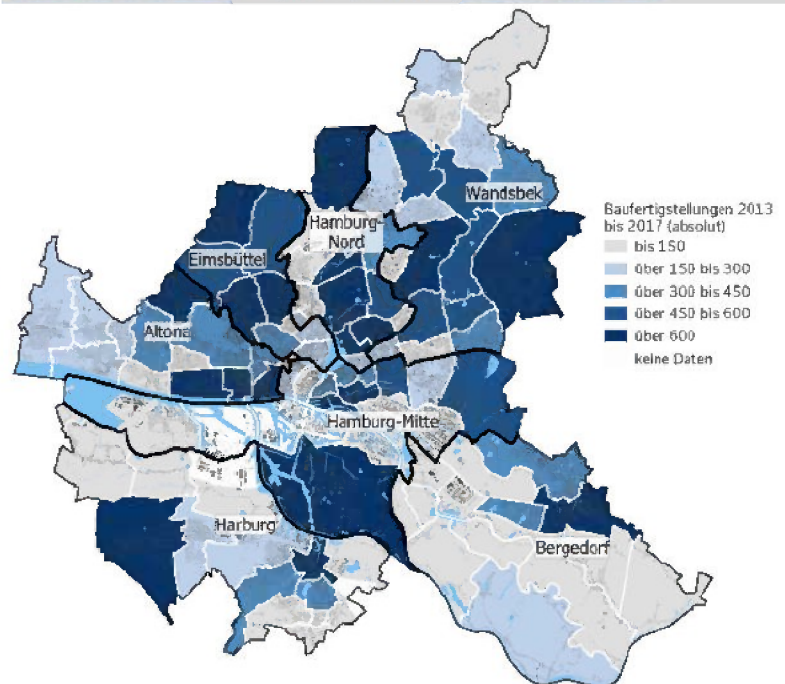
Abb. 40: Baufertigstellungen der Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich



### » Schwerpunkt der Neubautätigkeit in der „2. Reihe“ und den äußeren Stadtteilen

- Die Schwerpunkte der Neubautätigkeit liegen im Wesentlichen in den Stadtteilen der „2. Reihe“ und in der Peripherie Hamburgs.
- Aufgrund fehlender Flächenpotenziale konnte in nur wenigen zentralen Stadtteilen zusätzlicher Wohnraum in größerem Umfang geschaffen werden. Ausnahmen sind etwa der Bezirk Hamburg-Nord sowie die Stadtteile HafenCity, Hammerbrook, Altona-Altstadt, Ottensen
- Die Stadtteile mit den höchsten Baufertigungszahlen zwischen 2013 und 2017 sind Winterhude (1.690 Wohnungen), Langenhorn (1.320), Rahlstedt (1.190), Harburg (1.040) und Barmbek-Süd (1.020).

Abb. 41: Kleinräumige Baufertigstellungen 2013 bis 2017

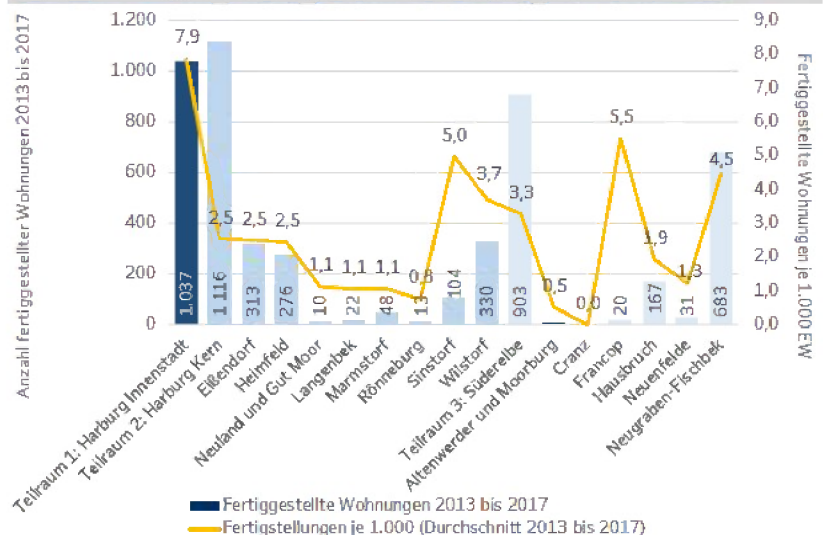


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### » Höchste Fertigstellungen in der Harburger Innenstadt

- Im Gegensatz zu anderen Bezirken, in denen sich der Neubau auf die dezentralen Stadtteile fokussiert, konnten in Harburg die meisten neuen Wohnungen in der Harburger Innenstadt realisiert werden. Der „Harburger Binnenhafen“ ist Treiber dieser Entwicklung
- Aufgrund großer Flächenpotenziale konnten die zweitmeisten Wohnungen in Neugraben-Fischbek realisiert werden
- Starker Anstieg der Neubauzahlen: Harburg Innenstadt (2008 bis 2012 99 Wohnungen bzw. Wilstorf 12 Wohnungen)
- In den stärker Einfamilienhausgeprägten Stadtteilen sind die Fertigstellungszahlen absolut und je 1.000 Einwohner gering

Abb. 42: Baufertigstellungen im Bezirk Harburg 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord

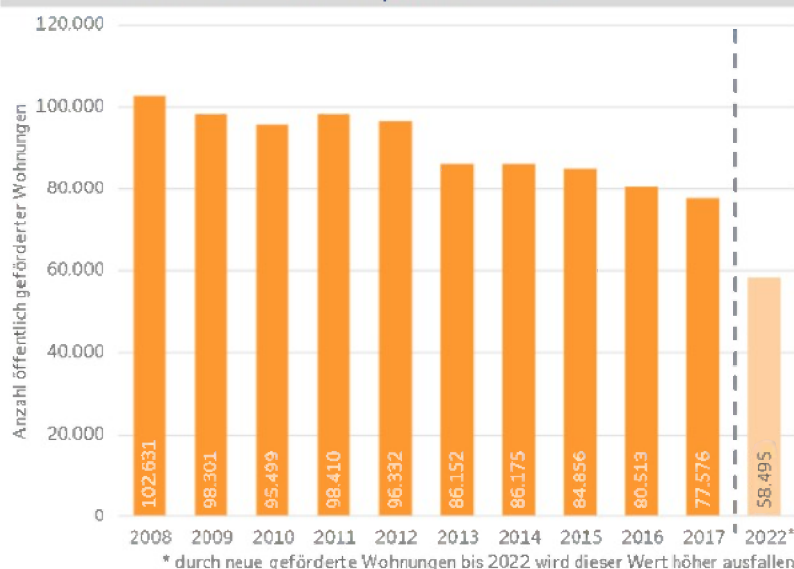


### 2.3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

#### ❧ Abschmelzprozess öffentlich geförderter Wohnungen setzt sich fort

- ❑ 2017 gab es 77.580 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen in Hamburg (ca. 8,5 % des Wohnungsbestandes)
- ❑ Aufgrund einer (zunächst) geringeren Bedeutung und anderer Förderschwerpunkte wurde der Bindungsauslauf des sozialen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre in letzten Jahren nicht in vollem Umfang kompensiert. In der Folge ging die Zahl geförderter Wohnungen zurück. Seit 2008 (ca. 11,7 % aller Wohnungen) reduzierte sich der Bestand um 25.060 Wohnungen.
- ❑ In den nächsten fünf Jahren werden weitere 19.080 Wohnungen aus der Bindung fallen. Der Neubau von 3.000 geförderten Wohnungen pro Jahr wird nicht ausreichen, um den Bindungsauslauf zu kompensieren.

Abb. 43: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2008 bis 2017 und Perspektive bis 2022

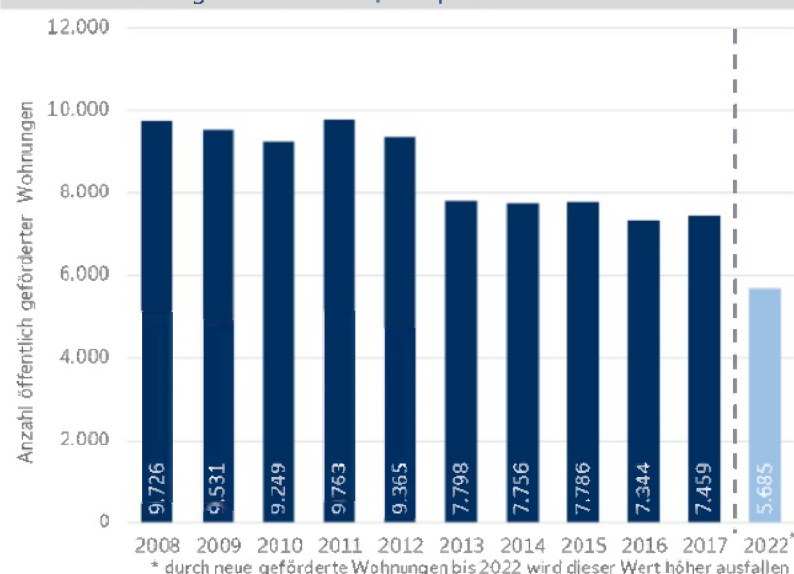


Quelle: Statistikamt Nord

#### ❧ Hoher Anteil geförderter Wohnungen im Bezirk Harburg – Bestand seit 2013 weitgehend stabil

- ❑ Im Bezirk Harburg gab es 2017 7.460 geförderte Wohnungen. Mit einem Anteil von 10,0 % liegt der Anteil am Wohnungsbestand über dem städtischen Durchschnitt.
- ❑ Im Jahr 2013 war ein großer Bindungsauslauf zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen um 1.570 Wohnungen verringert
- ❑ Rückgang des Bestands von 2008 bis 2017: -2.270 Wohnungen, -3,5 %-Punkte
- ❑ Von 2017 bis 2022 werden etwa 1.775 zusätzliche Wohnungen bzw. fast ein Viertel des geförderten Bestandes aus der Bindung fallen.

Abb. 44: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Harburg 2008 bis 2017, Perspektive 2022



Quelle: Statistikamt Nord

### » Höchste Anteile in Langenbek, Hausbruch und Neuenfelde

- Höchster Anteil an geförderten Wohnungen in Langenbek, Hausbruch und Neuenfelde
- Absolut befinden sich die meisten geförderten Wohnungen in Heimfeld, Harburg Innenstadt und in Hausbruch
- Deutlichster Rückgang der Zahl gebundener Wohnungen seit 2008 vor allem in Neugraben-Fischbek und Hausbruch
- Perspektivisch ist der größte Bindungsauslauf in Wilstorf zu erwarten (-619); der Bestand geförderter Wohnungen wird sich hier um rund 60 % verringern

Tab. 6: Kleinräumige Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Harburg 2008 bis 2017, Perspektive 2022

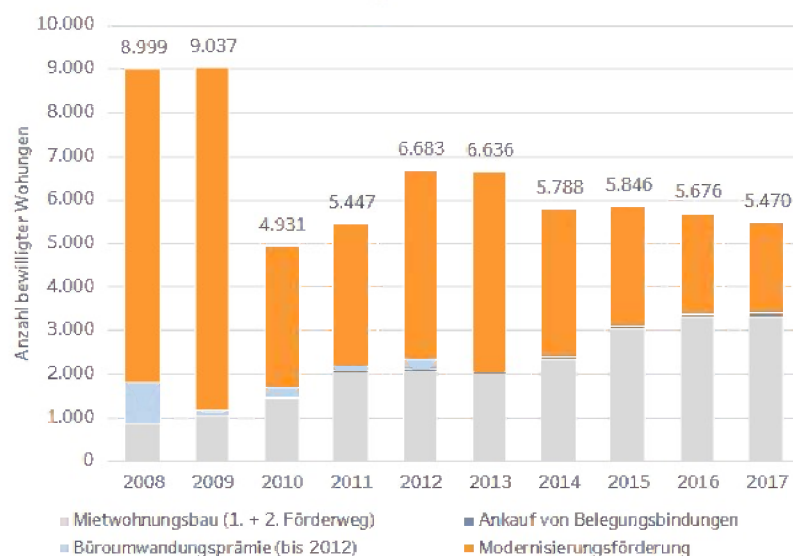
	2008		2013		2017		2022
	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE
<b>Teilraum 1: Harburg Innenstadt</b>	<b>1.002</b>	<b>9,4%</b>	<b>1.121</b>	<b>10,2%</b>	<b>1.213</b>	<b>10,3%</b>	<b>980</b>
<b>Teilraum 2: Harburg Kern</b>	<b>4.279</b>	<b>11,0%</b>	<b>3.944</b>	<b>10,1%</b>	<b>3.897</b>	<b>9,7%</b>	<b>2.656</b>
Eißendorf	1.233	10,5%	907	7,8%	674	5,7%	453
Heimfeld	1.528	15,2%	1.493	14,9%	1.487	14,4%	1.364
Neuland, Gut Moor	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Langenbek	352	18,5%	352	19,1%	352	19,0%	155
Marmstorf	110	2,6%	110	2,7%	110	2,6%	110
Rönneburg	153	13,1%	153	11,1%	153	11,1%	72
Sinstorf	0	0,0%	92	6,5%	92	6,1%	92
Wilstorf	903	11,2%	837	10,2%	1.029	12,0%	410
<b>Teilraum 3: Süderelbe</b>	<b>4.445</b>	<b>20,2%</b>	<b>2.733</b>	<b>12,6%</b>	<b>2.349</b>	<b>10,4%</b>	<b>2.049</b>
Cranz	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Francop	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Hausbruch	2.047	27,6%	1.446	20,7%	1.148	16,2%	1.076
Moorburg, Altenwerder	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Neuenfelde	297	15,1%	291	15,7%	291	15,5%	291
Neugraben-Fischbek	2.101	18,0%	996	8,4%	910	7,3%	682
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>9.726</b>	<b>13,5%</b>	<b>7.798</b>	<b>10,9%</b>	<b>7.459</b>	<b>10,0%</b>	<b>5.685</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>102.631</b>	<b>11,7%</b>	<b>86.152</b>	<b>9,7%</b>	<b>77.576</b>	<b>8,5%</b>	<b>58.495</b>

Quelle: Statistikamt Nord

### Steigende Bedeutung des geförderten Wohnungsneubaus

- Die Verlängerung bestehender bzw. die Schaffung neuer Bindungen kann zumindest einen Teil des Auslaufs ausgleichen.
- Im „Vertrag für Hamburg“ aus dem Jahr 2016 wurde u. a. das Ziel formuliert, jährlich 3.000 neue öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen (vorher 2.000 WE).
- Seit 2011 wurde das Ziel von 2.000 und seit 2015 von 3.000 Wohnungen im Mietwohnungsneubau erreicht.
- Der Neubau geförderter Wohnungen hat erheblich an Bedeutung gewonnen. Zwischen 2013 und 2017 wurden 13.980 Wohnungen im 1. und 2. Förderweg im Mietwohnungsneubau bewilligt (2008 bis 2012: 7.470 WE)
- Demgegenüber ging die Zahl von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Rahmen der Modernisierungsförderung deutlich zurück. Aufgrund dessen ist die Zahl der Bewilligungen insgesamt im Vergleich der Betrachtungszeiträume gesunken.

Abb. 45: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg nach Art der Förderung 2008 bis 2017



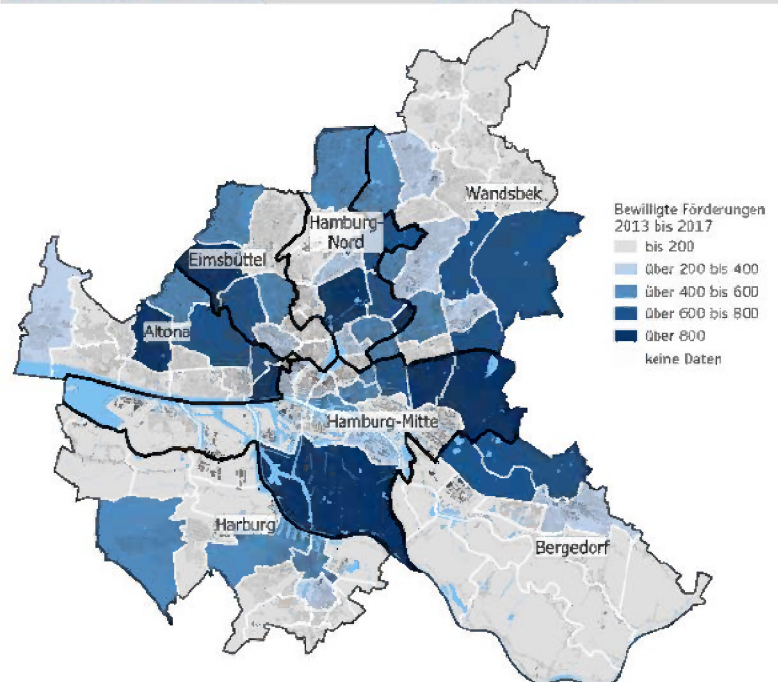
Quelle: IFB



### » Kaum geförderter Neubau in den zentralen Lagen

- Von den insgesamt 29.420 Bewilligungen zwischen 2013 und 2017 entfiel nur ein geringer Teil auf die zentralen Stadtteile Hamburgs. Ausnahmen sind Altona-Nord, Altona-Altstadt sowie Winterhude und Barmbek-Nord.
- Demgegenüber gibt es relativ hohe Bewilligungszahlen in eher peripheren und statusniedrigeren Stadtteilen, etwa in Billstedt, Eidelstedt, Horn, Osdorf, Wilhelmsburg, Dulsberg, Lohbrügge, Farmsen-Berne und Rahlstedt.
- Die höchsten Bewilligungszahlen im Mietwohnungsneubau wurden in der Hafen-City, Hammerbrook, Horn, Eidelstedt, Winterhude, Ohlsdorf, Farmsen-Berne und Billwerder registriert.

Abb. 46: Anzahl bewilligter Förderungen 2013 bis 2017

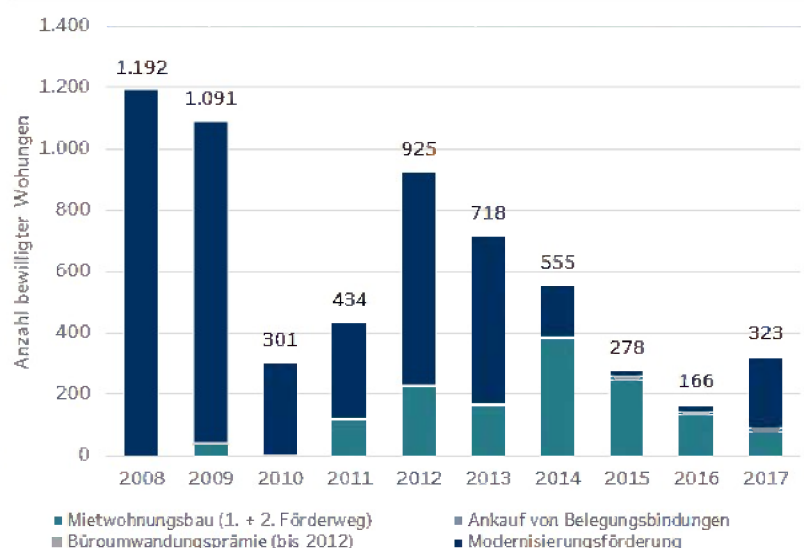


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### » Hoher Förderungsanteil im Mietwohnungsbau

- Zwischen 2013 und 2017 wurde für 2.040 Wohnungen eine Förderung bewilligt (ca. 6,9 % aller Bewilligungen in Hamburg)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 bis 2012 (3.940 WE; 11,2 %) ist die Zahl der Bewilligungen – insbesondere aufgrund der geringeren Bedeutung der Modernisierungsförderung – zurückgegangen
- Es entstanden etwa 1.000 Wohnungen im Mietwohnungsbau (1. + 2. Förderweg). Das entspricht etwa 49,0 % aller Bewilligungen im Bezirk und einer großen Steigerung gegenüber der Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: 380 WE; 9,6 % der Bewilligungen)
- Die Schwerpunkte des geförderten Neubaus waren: Heimfeld (550 WE), Neugraben-Fischbek und Harburg Innenstadt (je 410 WE)

Abb. 47: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im Bezirk Harburg nach Art der Förderung 2008 bis 2017



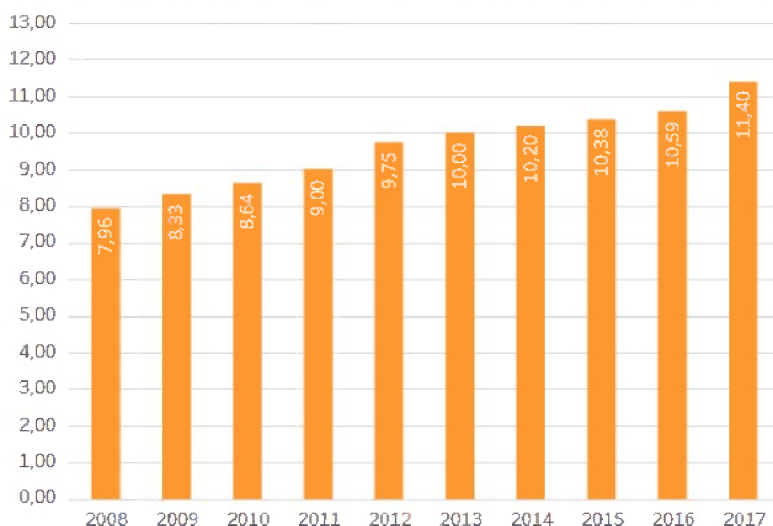
Quelle: IFB

### 2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung

#### » Mietenanstieg verläuft etwas langsamer

- Der deutliche Nachfrageanstieg, mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten konnte, führte zu einer Marktdynamik, die sich in einem deutlich steigenden Miet- und Kaufpreisniveau niederschlug.
- 2017 lag der Median der Angebotsmieten (Inserate des Portals ImmobilienScout24) in Hamburg bei 11,40 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt.
- Gegenüber 2013 stiegen die Mieten um 1,40 Euro/m<sup>2</sup> bzw. um 14,0 %.
- Im Vergleich zum Zeitraum 2008 bis 2012 (+1,79 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 22,4 %) sind die Mieten damit etwas langsamer gestiegen, allerdings von einem deutlich höheren Ausgangsniveau.

Abb. 48: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017

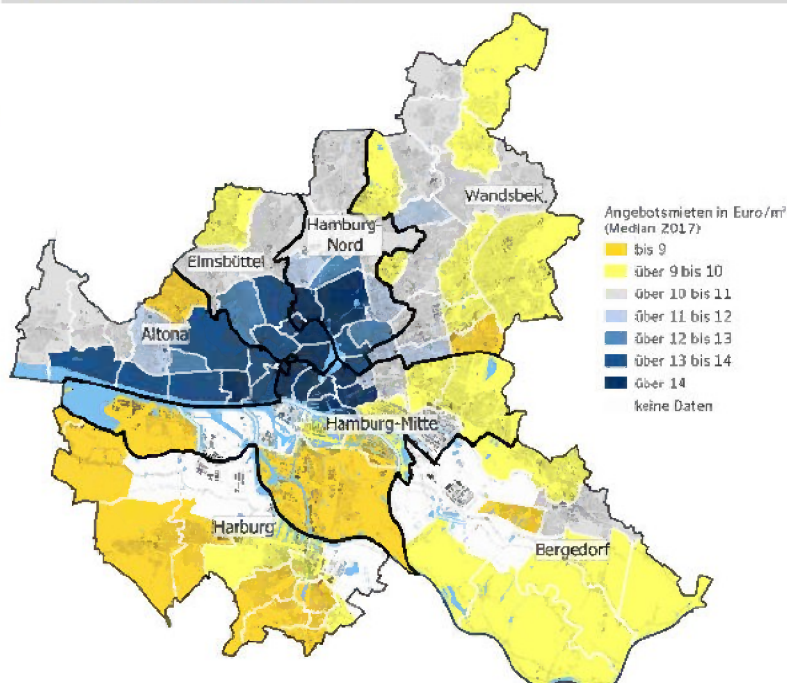


Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

#### » Bezirk mit niedrigstem Mietniveau

- Mit 8,94 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt liegt das Mietniveau im Bezirk etwa 2,47 Euro/m<sup>2</sup> niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Harburg hat somit das niedrigste Mietniveau aller Bezirke
- Kein Stadtteil weist über dem städtischen Durchschnitt liegende Mieten auf
- Insgesamt weist der Bezirk ein weitgehend homogenes Mietpreisgefüge auf

Abb. 49: Angebotsmieten 2017



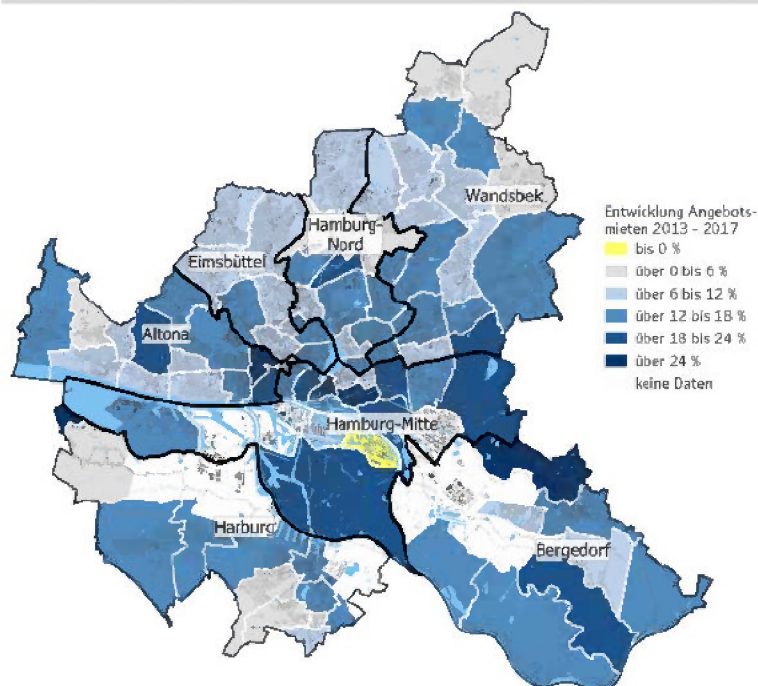
Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap



### » Anstieg der Mieten unterhalb des städtischen Niveaus

- Zwischen 2013 und 2017 stiegen die Mieten im Bezirk um 0,99 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 12,4 % und damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (+14,0 %)
- Die Mietpreisentwicklung ist die geringste der Hamburger Bezirke
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: +1,07 Euro/m<sup>2</sup> bzw. +15,9 %) hat sich die Mietendynamik zudem leicht abgeschwächt

Abb. 50: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten 2013 bis 2017



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

### » Bedeutender Anteil von Bestandshaltern mit moderater Mietenpolitik

- Da Angebotsmieten nur einen Ausschnitt des Mietwohnungsmarktes abbilden, wurden zusätzlich die Neuvertragsmieten der SAGA und der Genossenschaften herangezogen, die auf Internetportalen nicht oder nur in geringem Umfang inserieren
- Im Bezirk Harburg wird knapp ein Drittel des Wohnungs- und ca. 41 % des Mietwohnungsbestandes durch die SAGA und Genossenschaften vermietet.
- Im Bezirk wird somit eine bedeutende Anzahl von Wohnungen zu moderaten Mietpreisen und von Vermietern mit einer maßvollen Mietenpolitik angeboten.
- Bezogen auf das Jahr 2016 liegen die Neuvertragsmieten gut 2,24 Euro/m<sup>2</sup> unter den Angebotsmieten.

Tab. 7: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften 2013 und 2016 im Vergleich

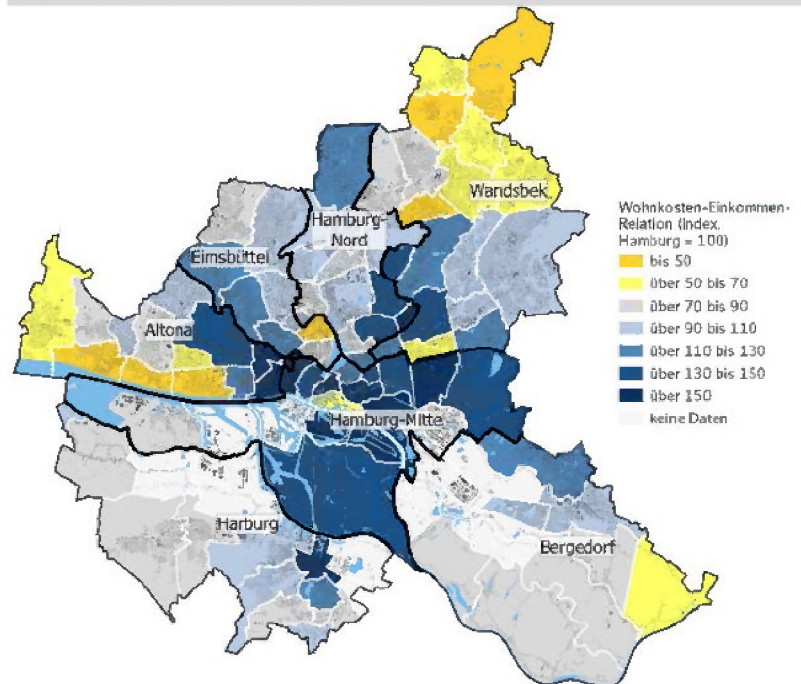
	Neuvertragsmieten in Euro/m <sup>2</sup> (SAGA GWG und Genossenschaften)		
	2013	2016	Veränderung
Harburg	6,66	6,97	+5%
Eißendorf	7,06	6,93	-2%
Heimfeld	7,08	6,57	-7%
Langenbek	8,66		
Marmstorf	6,35	6,37	+0%
Rönneburg	6,47		
Sinstorf		5,24	
Wilstorf	6,73	7,20	+7%
Francop	6,60	6,70	+2%
Hausbruch	6,11	6,12	+0%
Moorburg und Altenwerder	5,55	6,63	+19%
Neuenfelde	6,58	6,65	+1%
Neugraben-Fischbek	5,90	6,32	+7%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>6,60</b>	<b>6,70</b>	<b>+2%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>6,63</b>	<b>6,87</b>	<b>+4%</b>

Quelle: CRES-Studien zum Hamburger Mietwohnungsmarkt

## » Große Unterschiede in der Wohnkostenbelastung

- Über die quantitative Verfügbarkeit und qualitativen Anforderungen an Wohnraum hinaus, ist die Miethöhe und das Verhältnis zum Einkommen ein wichtiger Indikator.
- Die Wohnkosten-Einkommen-Relation stellt den Anteil des Einkommens dar, der im Vergleich zum städtischen Durchschnitt für das Wohnen aufgewendet wird.
- Die höchsten Belastungen gibt es vor allem in den zentralen Stadtteilen, die hohe Mieten aufweisen, die Haushalte aber eher über leicht unterdurchschnittliche Einkommen verfügen sowie in den Stadtteilen mit niedrigen Einkommen und zum Teil soziostrukturellen Problemen.
- Die geringste Kostenbelastung ist in den „etablierten“ Stadtteilen, etwa den Elbvorderorten, um die Außenalster sowie in peripheren Lagen etwa den Walddörfern, zu beobachten.

Abb. 51: Wohnkosten-Einkommen-Relation



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

## » Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen deutlich unter städtischem Niveau

- Gegenüber den Mieten sind die Kaufpreise – unter anderem durch eine zusätzliche Nachfrage aufgrund des günstigen Zinsniveaus – noch deutlich stärker gestiegen.
- 2017 lag der Median für eine Eigentumswohnung bei 4.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das entspricht einem Anstieg von 38,8% im Vergleich zu 2013. Gegenüber 2008 haben sich die Preise verdoppelt.
- Im Bezirk Harburg liegen die Kaufpreise (2017: 2.707 Euro/m<sup>2</sup>) deutlich unterhalb des städtischen Niveaus. Ebenso fiel der absolute Anstieg der Kaufpreise in Harburg geringer als in der Gesamtstadt aus.

Tab. 8: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Euro/m<sup>2</sup> 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Harburg

	Bestand					Neubau				
	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17
Harburg	1.219	1.896	2.155	2.538	+17,8%		3.800	3.371	4.479	+32,9%
Eißendorf	1.492	1.902	2.089	2.744	+31,3%			3.039		
Heimfeld	1.509	1.851	1.898	2.800	+47,6%				4.399	
Neuland										
Gut Moor										
Langenbek	1.348									
Marmstorf	1.397	1.829	1.853	2.340	+26,3%					
Rönneburg	1.875									
Sinstorf	1.238	2.150		3.675						
Wilstorf	1.284	1.738		2.285						
Altenwerder										
Cranz										
Francop										
Hausbruch	1.753									
Moorburg										
Neuenfelde										
Neugraben-Fischbek	1.478	1.717	1.729	2.612	+51,1%				3.819	
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>1.401</b>	<b>1.829</b>	<b>1.886</b>	<b>2.707</b>	<b>+43,5%</b>	<b>2.170</b>	<b>3.732</b>	<b>3.279</b>	<b>4.061</b>	<b>+23,9%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>1.923</b>	<b>2.670</b>	<b>2.882</b>	<b>4.000</b>	<b>+38,8%</b>	<b>2.901</b>	<b>3.991</b>	<b>4.022</b>	<b>4.850</b>	<b>+20,6%</b>

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP



### » Anhaltend hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment

- Ähnlich dynamisch verlief die Entwicklung für Einfamilienhäuser. Die hohe Nachfrage trifft auf ein begrenztes Potenzial, zusätzlichen Wohnraum in diesem Segment zu schaffen. Zudem liegt der Fokus stärker auf flächeneffizienteren Typologien. In der Folge steigen die Preise deutlich an und Haushalte weichen in das Umland aus.
- 2017 lag der Median im Bezirk Harburg für den Kauf eines Einfamilienhauses mit 2.730 Euro/m<sup>2</sup> ebenfalls deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau (3.810 Euro/m<sup>2</sup>).
- Seit 2013 sind die Preise je Quadratmeter Wohnfläche um 29,7 % und damit unter dem Hamburger Durchschnitt (+32,9 %) gestiegen.

Tab. 9: Angebotspreise für Einfamilienhäuser insgesamt (in Euro/m<sup>2</sup>) 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Harburg

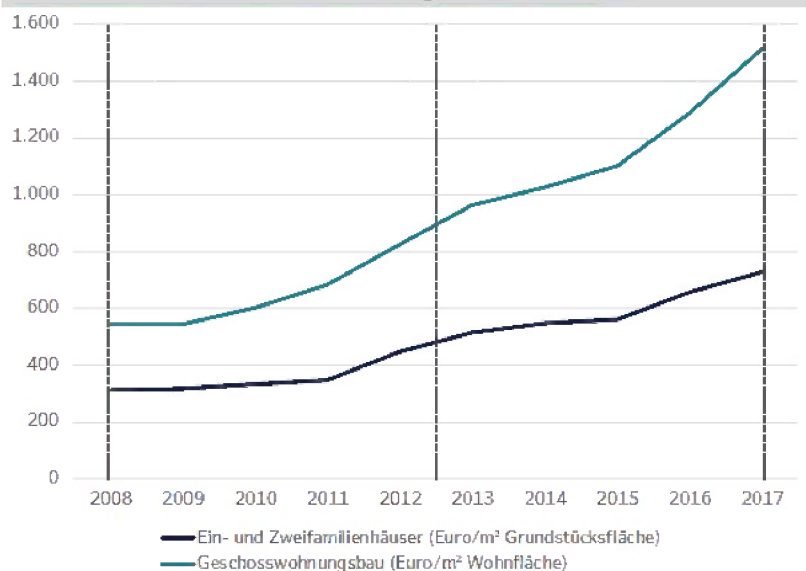
	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17
Harburg					
Eißendorf	249.000 (2.064)	297.300 (2.402)	320.000 (2.261)	420.000 (3.056)	+31,3%
Heimfeld	234.400 (1.935)	329.000 (2.136)	447.850 (2.621)	470.000 (3.206)	+4,9%
Neuland	240.000 (1.459)			343.000 (2.651)	
Gut Moor					
Langenbek	162.000 (1.601)	159.000 (1.600)	214.500 (1.950)	197.000 (2.517)	-8,2%
Marmstorf	232.900 (1.800)	293.250 (2.227)	232.000 (2.175)	325.000 (2.539)	+40,1%
Rönneburg	217.000 (1.739)				
Sinstorf	193.500 (1.807)	291.500 (1.866)		339.000 (2.494)	
Wilstorff	195.000 (1.333)	193.000 (1.421)	230.000 (1.763)	285.000 (2.009)	+23,9%
Altenwerder					
Cranz					
Francop					
Hausbruch	245.000 (1.993)	254.500 (2.220)	254.000 (2.111)	399.000 (2.741)	+57,1%
Moorburg					
Neuenfelde				425.000 (2.750)	
Neugraben-Fischbek	242.000 (1.817)	249.000 (1.943)	249.000 (2.082)	349.900 (2.663)	+40,5%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>235.000 (1.855)</b>	<b>260.000 (2.084)</b>	<b>274.500 (2.103)</b>	<b>379.000 (2.727)</b>	<b>+27,0%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>291.700 (2.254)</b>	<b>385.000 (2.794)</b>	<b>390.000 (2.865)</b>	<b>499.000 (3.809)</b>	<b>+27,9%</b>

Quelle: Statistikamt Nord

### » Explosion der Preise für Bauland

- Ein – neben den Baukosten – zentraler Indikator für die Realisierbarkeit bezahlbaren Wohnraums sind die Baulandpreise, die regelrecht explodiert sind – hohes Investitionsinteresse und Neubaubedarf
- Ein- und Zweifamilienhäuser: 2017 liegt der Bodenrichtwert bei 729 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Seit 2013: +214 Euro/m<sup>2</sup> bzw. +41,6 %; seit 2008: +418 Euro/m<sup>2</sup> bzw. +134,4 %
- Geschosswohnungsbau: Aktuell werden 1.515 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Seit 2013: +553 Euro/m<sup>2</sup> bzw. +57,5 %; seit 2008: +971 Euro/m<sup>2</sup> bzw. +178,5 %
- In einem Gutachten 2017 beziffert die ARGE e. V. die Herstellungskosten mit 2.727 Euro/m<sup>2</sup>. Zusammen ergeben sich damit Kosten von durchschnittlich 4.200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit entsprechenden Auswirkungen auf Mieten und Kaufpreise.

Abb. 52: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017

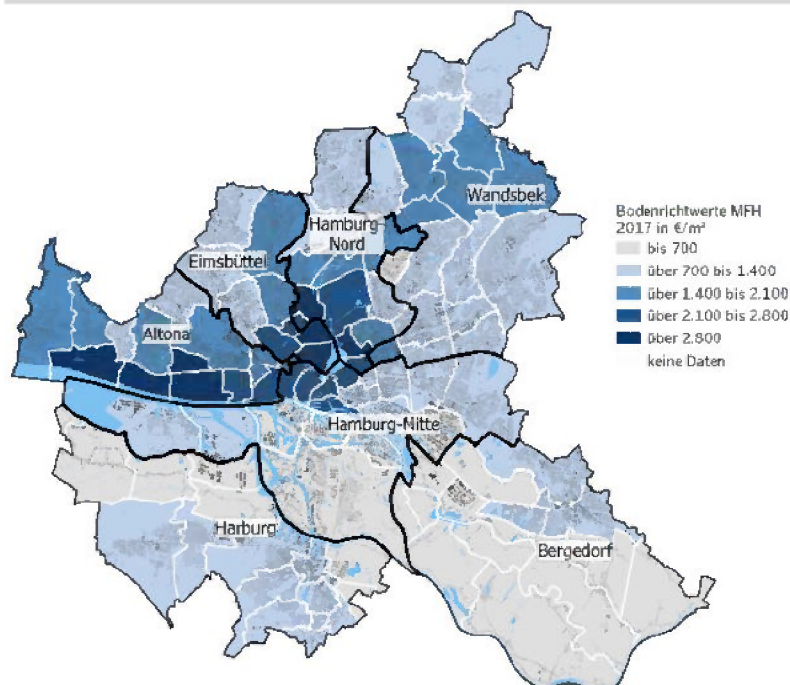


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

### » Zentrale Lagen und Elbvororte mit den höchsten Grundstückspreisen

- Die höchsten Bodenrichtwerte weisen die zentralen geschosswohnungsbaugeprägten Stadtteile Hamburgs sowie die Elbvororte auf.
- In Richtung der „2. Reihe“ und der Peripherie liegen die Grundstückspreise unter dem städtischen Niveau. Allerdings sind auch an diesen Standorten die Kosten massiv gestiegen.

Abb. 53: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg | OpenStreetMap

### » Sehr geringere Grundstückspreise im Bezirk Harburg

- Im Bezirk Harburg liegen die Grundstückspreise in allen Stadtteilen unterhalb des städtischen Durchschnitts
- Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im gesamten Bezirk nur rund halb so hoch, wie in Hamburg insgesamt
- Im Geschosswohnungsbau sind die Preise im Harburger Kern, entsprechend der verdichteten Struktur, höher als im Süderelb- raum. Einzig die Bodenrichtwerte in Neugraben-Fischbek bewegen sich auf dem Niveau des Harburger Kerns
- Insgesamt sind, ähnlich wie in der Gesamtstadt, auch in Harburg teils drastische Preissteigerungen zu beobachten. Extreme Anstiege weist der Harburger Kern im Geschosswohnungsbau (über 80 % seit 2013) auf

Tab. 10: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Bezirk Harburg 2008, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp

	Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m² Grundstücksfläche)					Geschosswohnungsbau (Euro/m² Wohnfläche)				
	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17
Harburg	72	214	258	336	30,2%	413	364	435	784	80,2%
Eißendorf	197	236	287	409	42,5%	483	452	540	973	80,2%
Heimfeld	235	242	294	365	24,1%	464	438	520	921	77,1%
Neuland	111	150	167	298	78,4%		255	298	539	80,9%
Gut Moor	110	128	145	263	81,4%		256	299	540	80,6%
Langenbek	193	197	243	344	41,6%	461	446	531	962	81,2%
Marmstorf	213	248	306	382	24,8%	424	418	497	899	80,9%
Rönneburg	192	200	246	358	45,5%	458	439	521	947	81,8%
Sinstorf	177	180	220	311	41,4%	415	388	462	824	78,4%
Wilstorf	200	216	266	382	43,6%	417	396	472	856	81,4%
Altenwerder		128	145	263	81,4%		271	271	305	12,5%
Moorburg	110	128	145	263	81,4%		313	313	341	8,9%
Cranz	112	133	150	266	77,3%	269	368	368	403	9,5%
Francop	107	131	148	263	77,7%		313	313	341	8,9%
Hausbruch	162	193	220	273	24,1%	337	374	447	754	68,7%
Neuenfelde	104	128	145	257	77,2%	288	340	340	369	8,5%
Neugraben-Fischbek	175	213	244	298	22,1%	429	436	520	849	63,3%
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>311</b>	<b>446</b>	<b>515</b>	<b>729</b>	<b>41,6%</b>	<b>544</b>	<b>823</b>	<b>962</b>	<b>1.515</b>	<b>57,5%</b>

Quelle: Statistikamt Nord



### 2.3.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

	Anteil kleiner Wohnungen (bis 3 Räume)		Neubautätigkeit		Veränderung gebundener Wohnraum		Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand	
	2008	2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008	2017
Altenwerder	16,7%		0	0	+0	0	0,0%	0,0%
Cranz	32,5%	50,5%	5	0	+0	0	0,0%	0,0%
Eißendorf	35,4%	48,2%	129	313	-207	-233	10,5%	5,7%
Francop	15,2%	27,3%	20	20	+0	0	0,0%	0,0%
Gut Moor	14,8%		0	10	+0	0	0,0%	0,0%
Harburg	53,9%	64,3%	99	1.037	+136	92	9,4%	10,3%
Hausbruch	22,6%	27,4%	96	167	+2	-298	27,6%	16,2%
Heimfeld	40,8%	45,9%	91	276	+145	-6	15,2%	14,4%
Langenbek	17,7%	24,2%	0	22	+0	0	18,5%	19,0%
Marmstorf	20,4%	23,5%	44	48	+0	0	2,6%	2,6%
Moorburg	22,6%	27,7%	0	2	+0	0	0,0%	0,0%
Neuenfelde	26,1%	23,4%	19	31	+0	0	15,1%	15,5%
Neugraben-Fischbek	22,6%	30,2%	191	683	-519	-86	18,0%	7,3%
Neuland	15,6%	18,3%	22	0	+0	0	0,0%	0,0%
Rönneburg	25,0%	28,3%	33	13	+0	0	13,1%	11,1%
Sinstorf	26,5%	24,7%	24	104	+92	0	0,0%	6,1%
Wilstorf	41,2%	55,3%	12	330	-10	192	11,2%	12,0%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>34,0%</b>	<b>42,6%</b>	<b>785</b>	<b>3.056</b>	<b>-361</b>	<b>-339</b>	<b>13,5%</b>	<b>10,0%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>40,1%</b>	<b>47,8%</b>	<b>16.328</b>	<b>33.581</b>	<b>-6299</b>	<b>-8.576</b>	<b>11,7%</b>	<b>8,5%</b>

	Bewilligte Förderung (Neubau)		Mietniveau (Angebotsmieten in Euro/m²)		Mietentwicklung (relativ)		Bodenrichtwerte		Entwicklung Bodenrichtwerte EFZH	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2008	2017	2008 - 2012	2013 - 2017	EFZH 2017	GWB 2017	2008 - 2012	2013 - 2017
Altenwerder	0	0					263	305		81,4%
Cranz	0	0					266	403	18,8%	77,3%
Eißendorf	0	93	6,75	8,83	21,4%	4,7%	409	973	19,8%	42,5%
Francop	0	0					263	341	22,4%	77,7%
Gut Moor	0	0					263	540	16,4%	81,4%
Harburg	193	106	7,00	9,51	14,9%	14,5%	336	784	197,2%	30,2%
Hausbruch	0	38	6,35	7,50	14,5%	14,9%	273	754	19,1%	24,1%
Heimfeld	116	325	6,58	9,16	21,6%	14,2%	365	921	3,0%	24,1%
Langenbek	0	35	6,42	8,20	2,3%	4,7%	344	962	2,1%	41,6%
Marmstorf	0	32	6,97	8,45	16,5%	0,8%	382	899	16,4%	24,8%
Moorburg	0	0					263	341	16,4%	81,4%
Neuenfelde	0	0	5,33	7,10	30,4%	1,4%	257	369	23,1%	77,2%
Neugraben-Fischbek	0	206	6,26	8,10	17,4%	14,1%	298	849	21,7%	22,1%
Neuland	0	0					298	539	35,1%	78,4%
Rönneburg	0	0	6,81	9,32	21,8%	17,5%	358	947	4,2%	45,5%
Sinstorf	9	36	7,23	8,91	10,6%	11,4%	311	824	1,7%	41,4%
Wilstorf	63	129	6,67	8,98	12,8%	16,1%	382	856	8,0%	43,6%
<b>Bezirk Harburg</b>	<b>381</b>	<b>1.000</b>	<b>6,70</b>	<b>8,94</b>	<b>15,9%</b>	<b>12,4%</b>				
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>7.468</b>	<b>13.984</b>	<b>7,96</b>	<b>11,40</b>	<b>22,4%</b>	<b>14,0%</b>	<b>729</b>	<b>1.515</b>	<b>43,4%</b>	<b>41,6%</b>

	Entwicklung Bodenrichtwerte GWB		Kaufpreise Eigentums- wohnungen (in Euro)	Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen		Kaufpreise Einfamilien- haus (in Euro)	Entwicklung Kaufpreise Einfamilienhaus	
	2008 - 2012	2013 - 2017		2008 - 2012	2013 - 2017		2008 - 2012	2013 - 2017
Altenwerder		12,5%						
Cranz	36,8%	9,5%						
Eißendorf	-6,4%	80,2%	2.925	20,8%	28,9%	420.000	19,4%	31,3%
Francop		8,9%						
Gut Moor		80,6%						
Harburg	-11,9%	80,2%	3.453	164,2%	9,3%			
Hausbruch	11,0%	68,7%				399.000	3,9%	57,1%
Heimfeld	-5,6%	77,1%	3.325	9,8%	75,2%	470.000	40,4%	4,9%
Langenbek	-3,3%	81,2%				197.000	-1,9%	
Marmstorf	-1,4%	80,9%	2.841	19,7%	53,3%	325.000	25,9%	40,1%
Moorburg		8,9%						
Neuenfelde	18,1%	8,5%				425.000		
Neugraben-Fischbek	1,6%	63,3%	3.600	15,3%	108,2%	349.900	2,9%	40,5%
Neuland		80,9%				343.000		
Rönneburg	-4,1%	81,8%						
Sinstorf	-6,5%	78,4%	3.679	73,7%		339.000	50,6%	
Wilstorf	-5,0%	81,4%	2.285	34,5%	19,9%	285.000	-1,0%	23,9%
<b>Bezirk Harburg</b>			<b>3.275</b>	<b>45,3%</b>	<b>48,7%</b>	<b>379.000</b>	<b>10,6%</b>	<b>38,1%</b>
<b>Hansestadt Hamburg</b>	<b>51,3%</b>	<b>57,5%</b>	<b>4.351</b>	<b>49,9%</b>	<b>34,8%</b>	<b>499.000</b>	<b>32,0%</b>	<b>27,9%</b>

## 2.4 Perspektiven und Herausforderungen

Abschließend werden die zentralen (bislang vorliegenden) Indikatoren für das Jahr 2018 dargestellt und die potenzielle zukünftige demografische Entwicklung in Hamburg skizziert. Im Anschluss werden die Herausforderungen und Handlungsansätze für den Bezirk Harburg formuliert.

### 2.4.1 Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung

2018: Einwohnerzuwachs schwächt sich ab – Hohe Fertigstellungs- und sinkende Genehmigungszahlen

- Über den Betrachtungs- und Vergleichszeitraum hinaus, liegen erste Daten für das Jahr 2018 vor, die Anhaltspunkte für die weitere Entwicklung liefern können. Diese sollen im Folgenden kurz umrissen werden:

- Bevölkerungsentwicklung:** Die Einwohnerzahl Hamburgs ist 2018 auf 1.891.810 Einwohner gestiegen (+10.810 gegenüber 2017). Das entspricht dem geringsten Einwohnerzuwachs seit 2009 und einer Halbierung gegenüber dem Vorjahr.

Im Bezirk Harburg sind ähnliche Tendenzen zu erkennen. Die Einwohnerzahl stieg um 1.520 auf 167.410 Personen. Diese Dynamik ist die geringste seit 2014.

- Baugenehmigungen und -fertigstellungen:** Die Zahl der Baugenehmigungen, die 2017 mit 11.350 Wohnungen erstmals über dem gesetzten gesamtstädtischen Ziel lag, ist 2018 wieder leicht auf 10.470 Einheiten zurückgegangen. Im Bezirk ist, ebenfalls ein leichter Rückgang der Baugenehmigungen (-70 Wohneinheiten) zu verzeichnen.
- Demgegenüber stieg die Zahl der Fertigstellungen deutlich. 2018 wurden 9.700 Wohnungen in Hamburg fertiggestellt. Das sind 2.870 mehr als noch 2017 und der höchste Wert seit Mitte der 1990er Jahre. Im Bezirk Harburg wurden 2018 690 Wohnungen fertiggestellt (ø 2013 bis 2017: 610 WE). Das sind 95 weniger als im Vorjahr.

Tab. 11: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit 2013 bis 2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Bezirk Harburg</b>						
Bevölkerungsstand	155.548	156.569	160.211	163.771	165.889	167.405
Veränderung Vorjahr	+917	+1.021	+3.642	+3.560	+2.118	+1.516
Baugenehmigungen	715	785	376	927	986	915
Baufertigstellungen	446	566	672	584	788	693
<b>Hansestadt Hamburg</b>						
Bevölkerungsstand	1.788.994	1.803.752	1.833.930	1.860.759	1.880.997	1.891.810
Veränderung Vorjahr	+13.335	+14.758	+30.178	+26.829	+20.238	+10.813
Baugenehmigungen	8.648	9.731	7.687	9.651	11.335	10.470
Baufertigstellungen	5.952	6.086	7.665	7.050	6.828	9.700

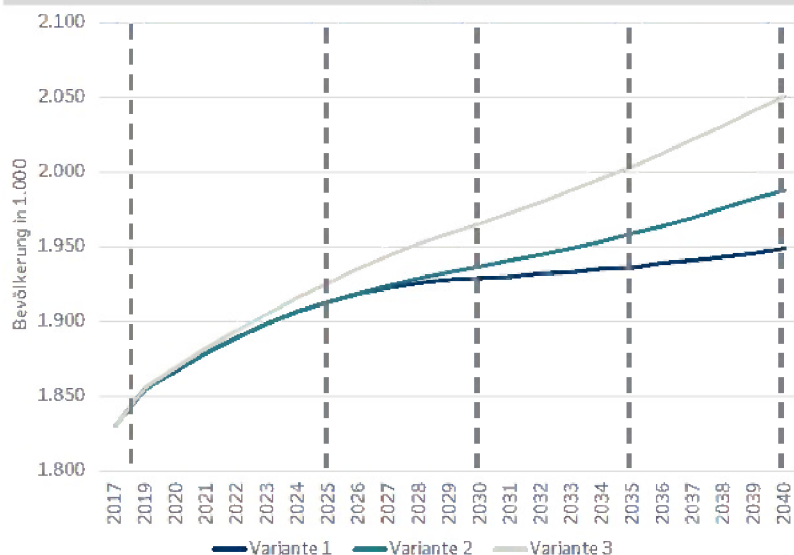
Quelle: Statistikamt Nord



## » Fortsetzung des Einwohnerzuwachses – Deutlich moderaterer Anstieg erwartet

- Ende Juni 2019 veröffentlichte das Statistikamt Nord die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Hansestadt Hamburg in drei Varianten, die sich im Wesentlichen in den Annahmen zur Zuwanderung unterscheiden. Basis ist die Amtliche Einwohnerstatistik, die von den Daten des Melderegisters abweicht.
- Alle Szenarien gehen von einer Fortsetzung des Bevölkerungswachstums, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau als zwischen 2013 und 2017, aus.
- Der durchschnittliche jährliche Bevölkerungszuwachs zwischen 2018 und 2025 liegt bei ca. 10.000 Einwohnern (Varianten 1 und 2) und ca. 12.000 Einwohnern pro Jahr in Variante 3 pro Jahr. Das entspricht in etwa der Entwicklung des Jahres 2018.
- Die Zahl der Einwohner würde danach um 82.000 bis 95.000 Einwohner bis 2025 steigen.
- Sollten die Prognosen eintreten und der Wohnungsbau auf dem hohen Niveau der jüngeren Vergangenheit gehalten werden, dürfte dies zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes insgesamt führen.
- Auch nach 2025 wird von einer positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Die unterstellten Wanderungsgewinne pro Jahr bewegen sich bis 2030 zwischen 3.000 und 8.000 pro Jahr. Das entspricht etwa dem Niveau vom Beginn der 2000er Jahre.
- Danach würde Hamburg in der Variante 3, ausgehend vom Bevölkerungsstand des Melderegisters, im Jahr 2028 eine Einwohnerzahl von 2.000.000 erreichen. In Variante 2 wäre dies 2034 und in Variante 1 2041 der Fall.

Abb. 54: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040

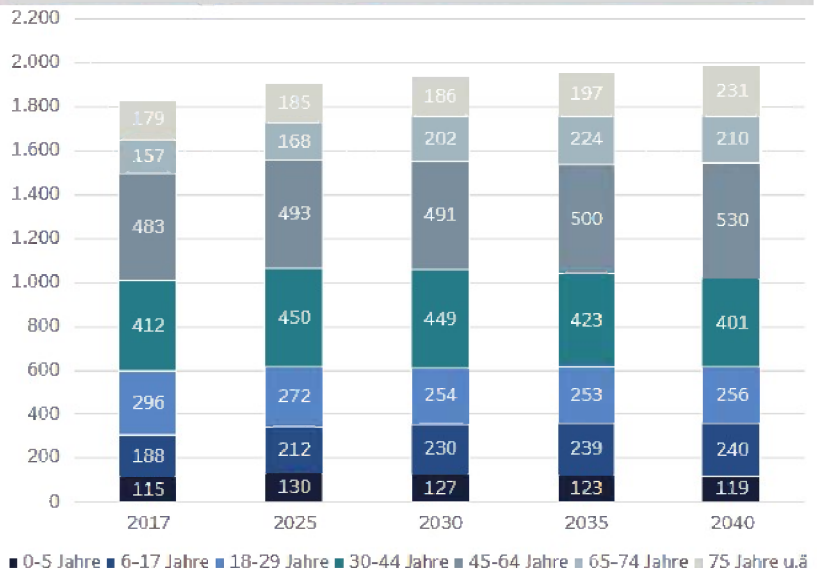


Quelle: Statistikamt Nord

### » Fortsetzung der altersstrukturellen Veränderungen

- Auf Basis der getroffenen Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsmuster wird sich zukünftig die Altersstruktur in Hamburg weiter verändern. Zentrale Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2) dazu sind:
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird weiter ansteigen. Gegenüber 2017 liegt der Zuwachs bei 39.000 Personen, mit entsprechenden Herausforderungen für Kinderbetreuung, Schullandschaft und familiengerechten Wohnraum (Zum Vergleich: Zwischen 2009 und 2017 lag der Zuwachs bei ca. 36.000 unter 18-Jährigen).
- Die Zahl der Personen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) wächst um etwa 24.000 Personen. Während bei den jüngeren Erwachsenen (18- bis 30-Jährige) von einem erheblichen Rückgang ausgegangen wird, wachsen die beiden anderen Altersgruppen, insbesondere die der 30- bis 44-Jährigen, deutlich.
- Etwas stärker wächst die Zahl der Senioren und Hochbetagten (65 Jahre und älter). Bis 2025 wächst diese Gruppe um etwa 17.000 Personen. Damit sind unter anderem Herausforderungen beim (bezahlbaren) seniorengerechten Wohnraum, Wohnumfeld und Daseinsvorsorge verbunden.

Abb. 55: Vorausberechnung der Altersstruktur für die Hansestadt Hamburg (Variante 2) 2017 bis 2040



Quelle: Statistikamt Nord



## 2.4.2 Herausforderungen und Handlungsansätze

### » » „Sprung über die Elbe“?! – Harburg fungiert zunehmend als Entlastungsstandort

Den gut angebundenen Quartieren, insbesondere von Harburg Innenstadt und Kern kommt in den letzten Jahren eine stärkere Entlastungsfunktion auch für den Wohnungsmarkt nördlich der Elbe zu. In der jüngeren Vergangenheit gibt es einen leichten Binnenwanderungsgewinn gegenüber den sechs anderen Bezirken. Das entspricht einer Trendumkehr gegenüber dem Vergleichszeitraum. Dies ist zumindest ein Indiz dafür, dass der Bezirk Harburg stärker als in der Vergangenheit als Alternative wahrgenommen wird. Attraktive, gemischte und bezahlbare Wohnungsbauprojekte in Verbindung mit Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und Imageverbesserung können dazu beitragen diesen Trend zu verstetigen.

Unter anderem mit dem Vogelkamp Neugraben, dem Fischbeker Heidbrook und den Fischbeker Reethen verfügt der Bezirk über umfangreiche Flächenpotenziale, welche Chancen bieten, attraktiven Wohnraum und ein differenziertes Wohnungsangebot zu bezahlbaren Miet- und Kaufpreisen – u. a. im stark nachgefragten Ein- und Zweifamilienhaussegment – zu entwickeln. Eine Abschwächung der Nachfrage in Hamburg insgesamt, aber auch die gleichzeitige Entwicklung der Standorte birgt Risiken. Entscheidend ist es, ein differenziertes Angebot für unterschiedliche Nachfragegruppen vorzusehen. Vor dem Hintergrund der momentan (noch) hohen Nachfrage und des vorgesehenen Wohntypologie-Mixes ist eine Entwicklung der Flächen positiv zu bewerten. Es wird allerdings empfohlen, die Standorte in Abschnitten zu entwickeln.

### » » Harburger Binnenhafen mit Impulsfunktion für die Harburger Innenstadt

Eine wichtige Rolle zur Weiterentwicklung der Harburger Innenstadt nimmt der Harburger Binnenhafen, ein Quartier mit maritimen Flair und einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, ein. Ende 2017 lebten dort bereits 1.500 Einwohner in ca. 900 Wohnungen. Der Standort hat bereits heute eine wichtige Impulsfunktion für den gesamten Innenstadtbereich Harburgs und darüber hinaus. Bislang sind allerdings kaum „Übersprungeffekte“ in Richtung Innenstadt zu beobachten. Es ist wünschenswert, noch stärker einen Aufwertungsprozess in Richtung Zentrum zu initiieren. Ein wichtiger Schritt sind eine wahrnehmbare räumliche Verknüpfung der Quartiere und die Überwindung der zerschneidenden Wirkung der großen Verkehrsstraßen.

### » » Aufwertungsprozess und Durchmischung der Harburger Innenstadt

Die Harburger Innenstadt ist ein wichtiger Wohn- und Einzelhandelsstandort, die jedoch zum Teil als unattraktiv gilt und aus Wohnungsmarktperspektive stigmatisiert ist. Eine Aufwertung der Außenanlagen, die Schaffung von attraktiven Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und Freizeit- und Gastronomieangeboten sowie attraktiver Wohnungsneubau können zu einer stärkeren Identifikation der Harburger mit ihrem Zentrum beitragen.

Darüber hinaus gilt es, eine soziostrukturelle Entlastung der Harburger Innenstadt zu erreichen und von einem Stadtteil mit einem hohen Anteil von Transferleistungsempfängern und Menschen mit Migrationshintergrund zu einem durchmischten für verschiedene Ziel-, Alters- und Einkommensgruppen attraktiven Quartier zu entwickeln. Im Zentrum stehen Architektur, Baukultur und ein breitgestreuter Mix an Wohnraum für verschiedene Zielgruppen. Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten kann sich positiv auf das gesamte Umfeld auswirken und die Harburger Innenstadt für Besucher und potenzielle Einwohner attraktiver machen.

### » Zukünftig stärkerer Fokus auf Nachverdichtung

Im Bezirk Harburg gibt es aktuell noch mehrere größere Flächenpotenziale bzw. Projekte, die sich bereits in der Entwicklung befinden. Allein für 2018/2019 ist von einer Genehmigungsreife für bis zu 3.700 Wohnungen auszugehen. Bis 2022 und darüber hinaus könnten Flächen für bis zu 7.850 Wohnungen entwickelt werden. Die bezirklichen Ziele, etwa 700 Wohnungen jährlich zu genehmigen dürften damit erreicht werden können. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass nur noch wenige „einfach“ zu entwickelnde Standorte zur Verfügung stehen werden. Der Fokus des Bezirks Harburg wird sich frühzeitig stärker auf die Weiterentwicklung des Bestandes und das Bauen in bestehenden Quartiersstrukturen verlagern müssen. Dazu gehört die Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken, die Verdichtung von Blockinnenbereichen und bislang untergenutzten Flächen sowie die Aufstockung von Bestandsgebäuden.

Zukünftig könnte das Thema Ersatzneubau (in höherer Dichte) ein größeres Gewicht erhalten. Einige Gebäudebestände aus den 1950er/1960er Jahren entsprechen teilweise nicht mehr den qualitativen Anforderungen und der aktuellen Wohnungsnachfrage. Es gibt einen hohen Instandhaltungsaufwand. Eine Modernisierung muss unter anderem die Energetik, Reduzierung von Barrieren und die Veränderung von Wohnungsgrundrissen berücksichtigen. Bei einer nachhaltigen Sanierung werden fast Neubaukosten, allerdings kein Neubaustandard erreicht. Unabhängig von der Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegt weiteres Potenzial in der aktuellen baulichen Dichte dieser Quartiere. Vielfach sind die Gebäude drei-, bestenfalls viergeschossig, ausgebildet. Im Ersatzneu liegt die Chance eine höhere Ausnutzung der Flächen zu erreichen und in Teilen auch die städtebauliche Qualität zu verbessern.

### » Zielgruppe Familien

Die Stadtteile im Süden des Harburger Kerns und im Süderelberaum sind aufgrund des Angebotes an Ein- und Zweifamilienhäusern bei Familien beliebt. Aufgrund der Begrenztheit der Ressource kann diese flächenintensive Typologie fast ausschließlich nur im Rahmen von Nachverdichtungsprojekten (z. B. durch Flächenteilung, Bauen in 2. Reihe) umgesetzt werden. Der hohen Nachfrage kann der Bezirk Harburg – trotz der großen Potenziale im Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook kaum gerecht werden. Zudem besteht eine Konkurrenzsituation mit dem umliegenden Städten und Gemeinden in Niedersachsen. In den letzten Jahren ist darüber hinaus eine stärkere Präferenz von Familien nach innerstädtischen Wohnlagen wahrzunehmen. Es sollte versucht werden, die Nachfrage dieser Zielgruppe in neue Wohnformen zu lenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individueller Wohnformen verbinden. Zu einem attraktiven Angebot für Familien gehören darüber hinaus auch gut geschnittene Miet- und Eigentumswohnungen. Sofern möglich, sollte der Bezirk auf familienfreundliche Konzepte hinwirken.



### » Zielgruppe Senioren

Eine weitere bedeutende Zielgruppe im Bezirk Harburg sind Senioren. Der zukünftig zu erwartende weitere Zuwachs bei den Senioren und Hochbetagten bringt zusätzliche Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge mit sich. Diese Gruppe ist keineswegs homogen. Einerseits fragen Haus- bzw. Wohnungseigentümer (Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren) barrierearmen Wohnraum in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen bzw. im aktuellen Wohnumfeld nach. Während für diese Gruppe der finanzielle Aspekt von zunächst untergeordneter Bedeutung ist, wird künftig eine größere Zahl von Senioren – mit einer kleinen Rente bzw. mit Bezug von Grundsicherung im Alter – auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sein. Um den Alltag langfristig möglichst selbstständig bewältigen zu können, gelten auch für diese Zielgruppe besondere Standortanforderungen (z. B. Nähe/Anbindung zum Arzt, Einkaufsmöglichkeiten).

### » Heterogenität und Vielfalt als Stärke

Der Bezirk Harburg ist in seiner Struktur sehr heterogen. Neben den urbaneren Wohnstandorten verfügt der Bezirk über ländlich und maritim geprägte Teilbereiche und damit verbunden über ein breites Angebot an Naherholungsgebieten. Mit der Elbmarsch, den Harburger Bergen und einem zugleich maritimen Flair durch den Binnenhafen verfügt Harburg über diverse Qualitäten, die den Bezirk als Wohnort attraktiv machen. Diese Standortvorteile sollten verstärkt genutzt werden, um die positive Wahrnehmung Harburgs zu fördern.

### » Bezahlbarer Wohnraum

Die Sicherung der Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Ziel- und Altersgruppen ist weiterhin die zentrale Herausforderung der Wohnungspolitik. Die Mieten in Harburg sind weiterhin im Vergleich zu den Stadtteilen nördlich der Elbe sehr moderat. Dennoch ist auch im Bezirk eine erhebliche Mietendynamik zu verzeichnen. Die Zahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen ist in den letzten zehn Jahren um 2.270 zurückgegangen. In den kommenden fünf Jahren wird sich der aktuelle Bestand um weitere 1.780 Einheiten reduzieren, sofern Bindungen nicht verlängert oder neue Bindungen, etwa im Neubau, vereinbart werden. Sofern der Bezirk es schafft, die Bewilligungszahlen auf dem Niveau der letzten fünf Jahre zu halten, kann der Bindungsauslauf kompensiert werden.

Neben der Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums ist auch die standortverträgliche Verteilung innerhalb der urbanen Standorte des Bezirks wesentlich, so dass eine einseitige Belegung vermieden werden kann. In statusniedrigeren Quartieren kann eine gemischte Struktur aus freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen eine soziostrukturelle Durchmischung und die Aufwertung der Standorte fördern. In statusniedrigeren Lagen sollte der Anteil neuer geförderter Wohnungen niedriger ausfallen. Eine Konzentration sollte vermieden werden. An stabilen Standorten kann demgegenüber geprüft werden, ob nicht zumindest im Einzelfall von der 30 %-Quote nach oben abgewichen werden kann.

### » Quantität und Qualität

Der aktuell hohe Entwicklungsdruck auf den Wohnungsmärkten birgt das Risiko, städtebauliche und architektonische Qualität sowie eine auf langfristige Attraktivität angelegte Konzeption des Wohnraums zu vernachlässigen. Vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Nachfrage im Vergleichszeitraum und dem Risiko, dass Harburg stärker als andere Bezirke von einer schwächeren Nachfrage betroffen sein könnte, sollten Qualität und Quantität stets Hand in Hand gehen.

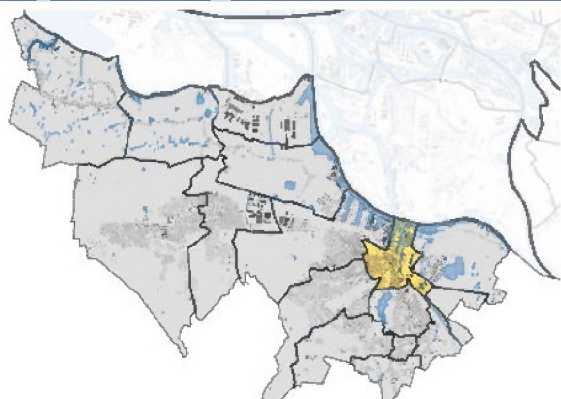


## **3 STADTTEILPROFILE**

### **BEZIRK HARBURG**



## Stadtteilprofil Harburg

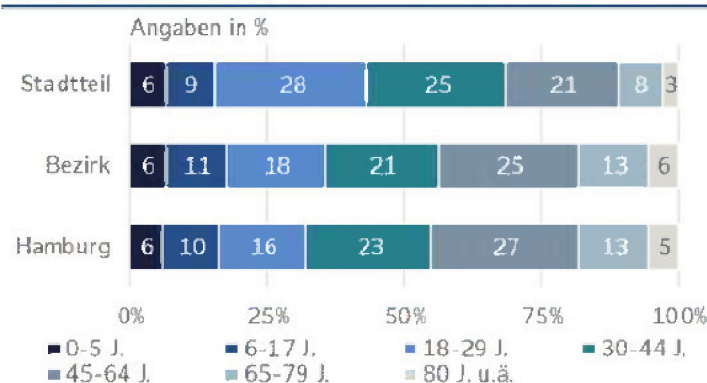


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+462	+3.121	26.323
Haushalte*	+284	+1.092	14.607
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-178	-148	1.417
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-206	+218	2.462
Migrations- hintergrund* **	+3,3	+6,2	59%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+795	+1.932	9.910

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

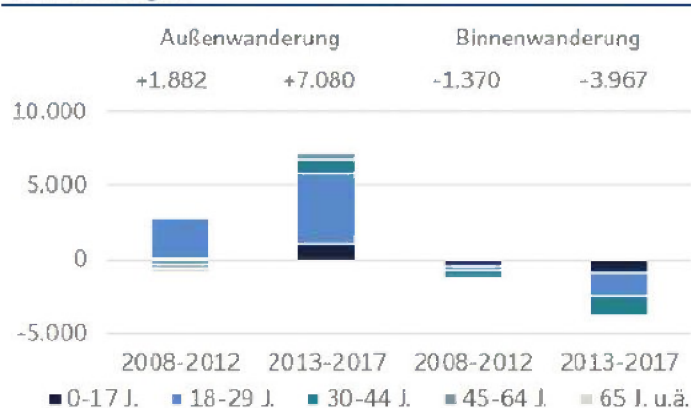
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+284	+1.092	14.607
Einpersonenhaushalte	+467	+421	8.986
Mehrpersonenhaushalte	-183	+671	5.621
Paarhaushalte	-155	+332	2.454
Familien (mit Kindern)	+43	+292	2.294
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-5	1.324

## Wanderungen



## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+19	+1025	12.799
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,4	+0,3	2,4%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,9	-1,3	29,8
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	-0,7	+0,4	60,3
Geförderte Wohnungen	+149	+92	1.213
Anteil geförderter Wohnungen*	+1,3	-0,0	9,5%

\*Veränderung in Prozentpunkten

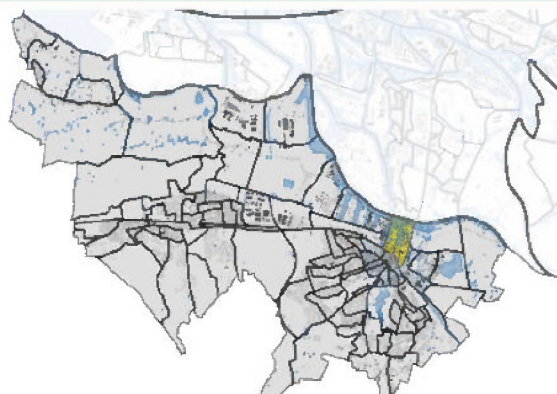
## Bautätigkeit



## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,04	+1,20	9,51
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	157
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+2.171	+294	3.453
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+142	+78	336
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-49	+349	784

## Quartiersprofil Binnenhafen

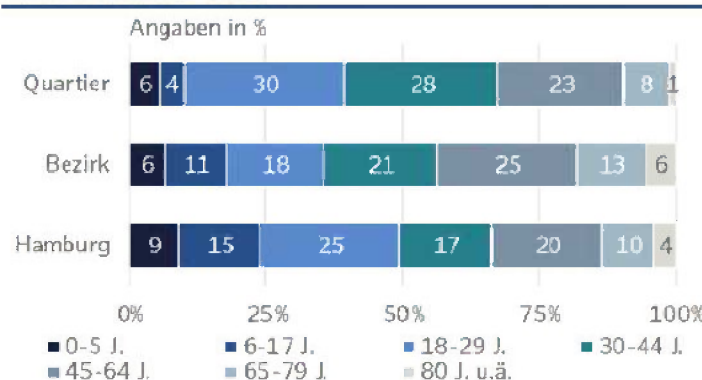


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-27	+1.124	1.518
Haushalte*	+25	+438	693
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-6	+22	27
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-7	+112	126
Migrationshintergrund*	+4,0	-6,1	43%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	-3	+541	641

\*Daten 2009, Migrationshintergrund: Veränderung in Prozentpunkten

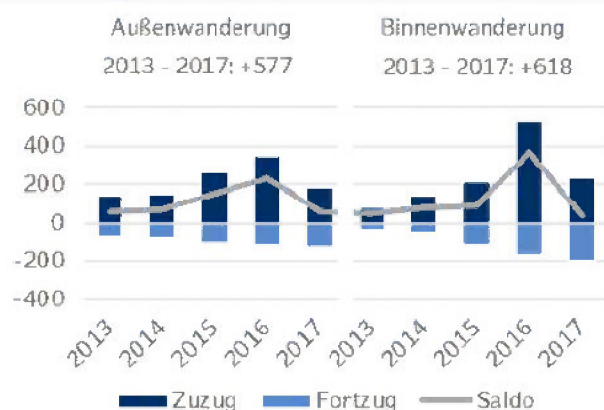
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+25	+438	693
Einpersonenhaushalte	+47	+142	305
Mehrpersonenhaushalte	-22	+296	388
Paarhaushalte	-10	+176	240
Familien (mit Kindern)	-1	+75	91
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-13	25

## Wanderungen

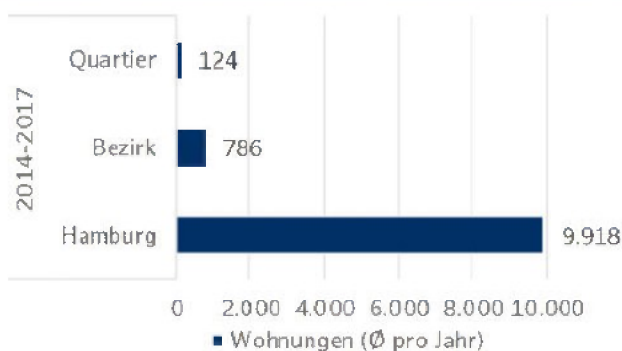


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2014-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	-	+462	905
Anzahl Wohngebäude	-	+48	108
Geförderte Wohnungen	-	+155	155
Anteil geförderter Wohnungen*	-	+17,1	17,1%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Baugenehmigungen

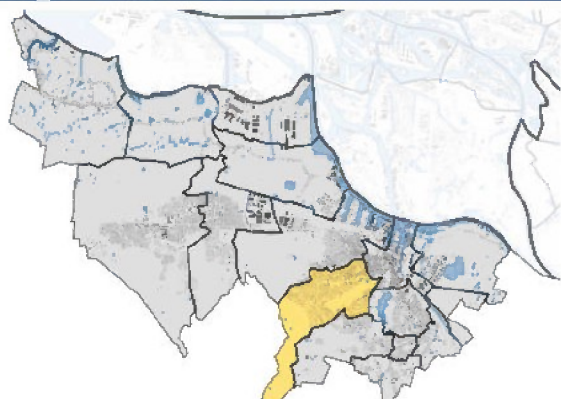


## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	-	-1,28	12,12
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	+1.154	4.517
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-



## Stadtteilprofil Eißendorf

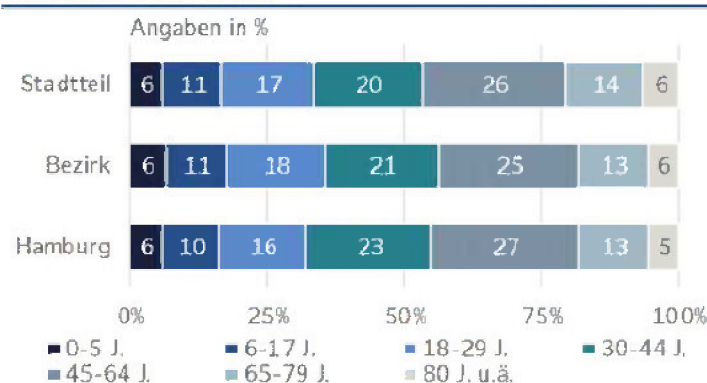


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+323	+635	25.027
Haushalte*	+221	+327	13.064
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-106	-120	844
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-122	+76	1.303
Migrations- hintergrund* **	+2,5	+4,9	38%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+611	+775	9.057

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

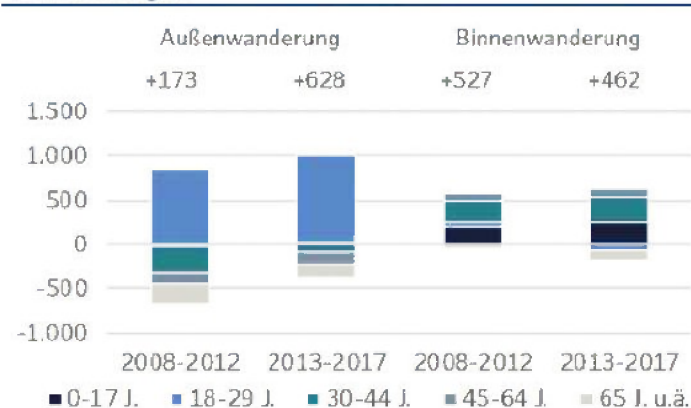
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+221	+327	13.064
Einpersonenhaushalte	+293	+315	6.523
Mehrpersonenhaushalte	-72	+12	6.541
Paarhaushalte	-83	+3	2.943
Familien (mit Kindern)	+77	+50	2.500
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-67	1.910

## Wanderungen

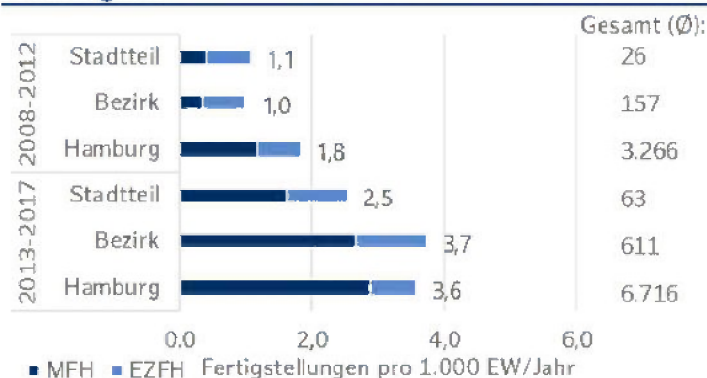


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+41	+309	12.119
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,1	-0,2	30,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,2	+0,1	38,7
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+3,3	+0,4	78,4
Geförderte Wohnungen	-55	-233	674
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,5	-2,1	5,6%

\*Veränderung in Prozentpunkten

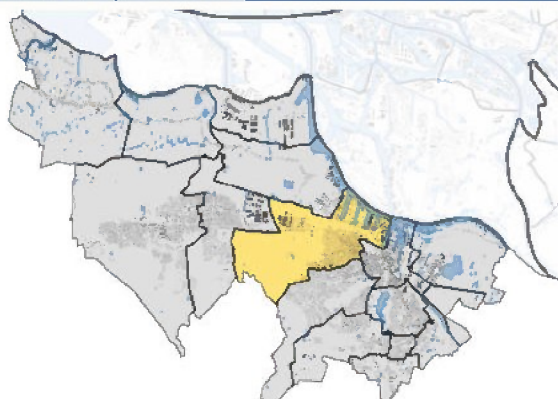
## Bautätigkeit



## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,44	+0,40	8,83
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	92
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+323	+656	2.925
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+48.300	+100.000	420.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+39	+122	409
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-31	+433	973

## Stadtteilprofil Heimfeld

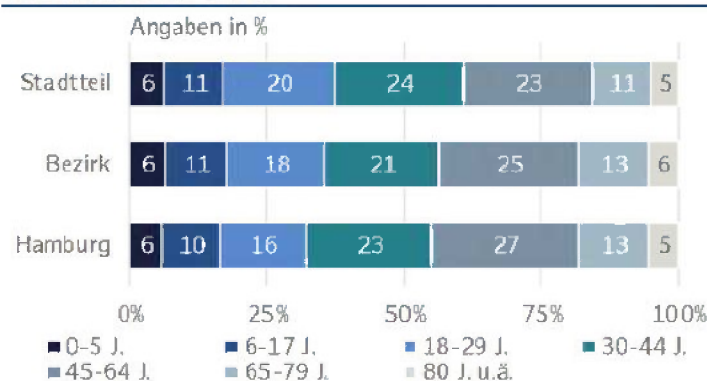


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+271	+1.241	22.494
Haushalte*	+593	+584	12.171
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-189	-50	882
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-221	+121	1.452
Migrations- hintergrund* **	+2,9	+5,3	45%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+570	+1.245	8.858

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

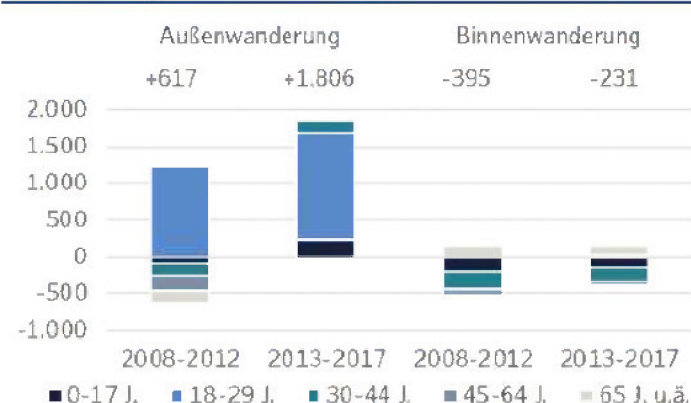
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+593	+584	12.171
Einpersonenhaushalte	+689	+355	6.785
Mehrpersonenhaushalte	-96	+229	5.386
Paarhaushalte	-36	+131	2.274
Familien (mit Kindern)	+1	+89	2.274
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-58	1.376

## Wanderungen

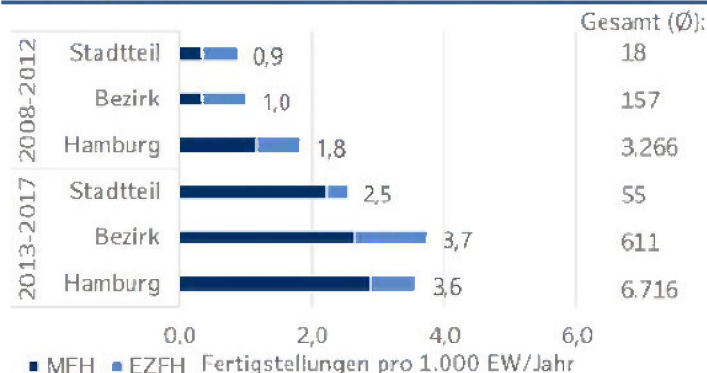


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+26	+288	10.567
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,0	-0,2	14,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,7	-0,9	34,2
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,1	+0,5	71,4
Geförderte Wohnungen	+10	-6	1.487
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,1	-0,5	14,1%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

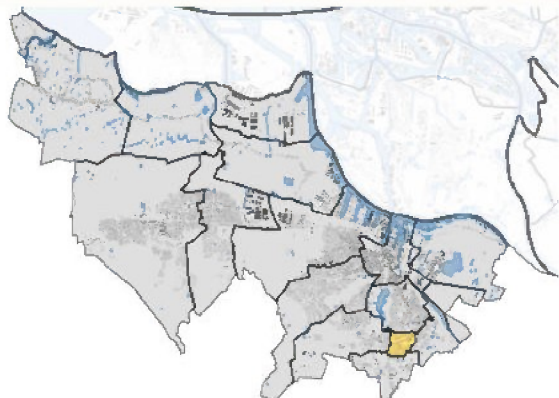


## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,42	+1,14	9,16
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	104
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+164	+1.428	3.325
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+94.600	+22.150	470.000
Bodenrichtwerte EFZH (in Euro/m²)	+7	+71	365
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-26	+401	921



## Stadtteilprofil Langenbek

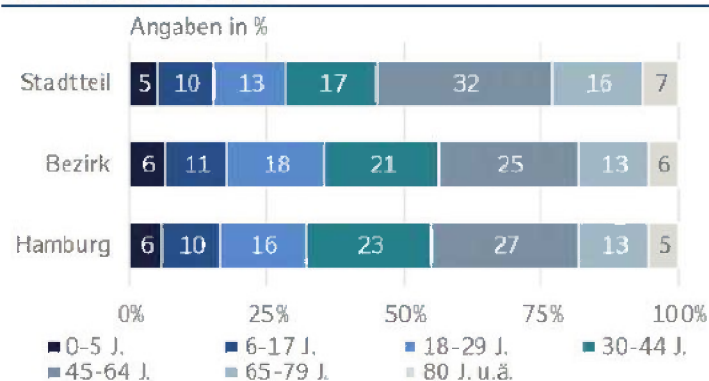


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-148	-69	4.120
Haushalte*	+29	-6	2.008
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-11	-18	103
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-9	-1	130
Migrations- hintergrund* **	+2,6	+4,0	32%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+77	+58	1.590

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

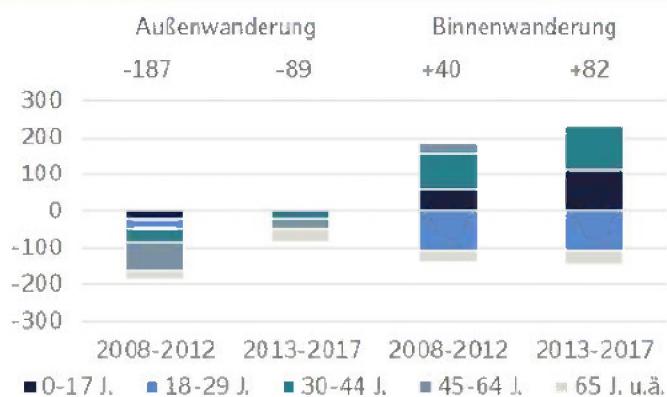
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+29	-6	2.008
Einpersonenhaushalte	+60	-12	766
Mehrpersonenhaushalte	-31	+6	1.242
Paarhaushalte	+16	+71	595
Familien (mit Kindern)	-48	-12	405
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-7	302

## Wanderungen

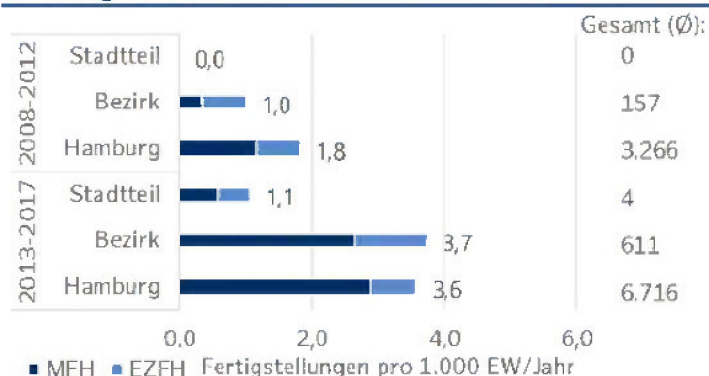


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+0	+12	1.875
Anteil WE in EFH/ZFH*	+4,5	-0,4	60,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+3,7	+0,9	40,3
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+7,5	+0,1	86,8
Geförderte Wohnungen	+0	+0	352
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	-0,1	18,8%

\*Veränderung in Prozentpunkten

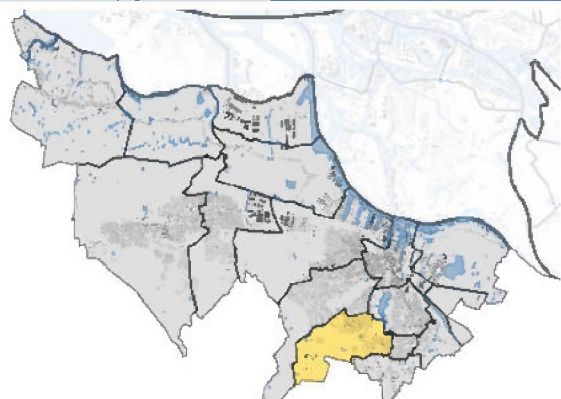
## Bautätigkeit



## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,15	+0,37	8,20
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	82
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-3.000	-17.500	197.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+4	+101	344
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-15	+431	962

## Stadtteilprofil Marmstorf

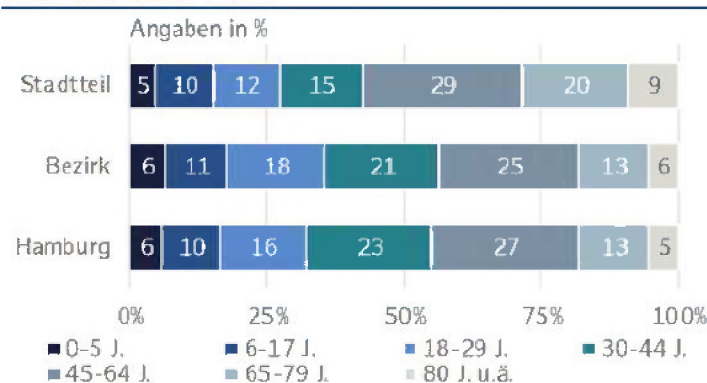


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-121	+64	9.065
Haushalte*	+97	+48	4.620
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-2	-67	165
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-11	-4	234
Migrations- hintergrund* **	+1,8	+4,9	27%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+142	+280	3.072

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

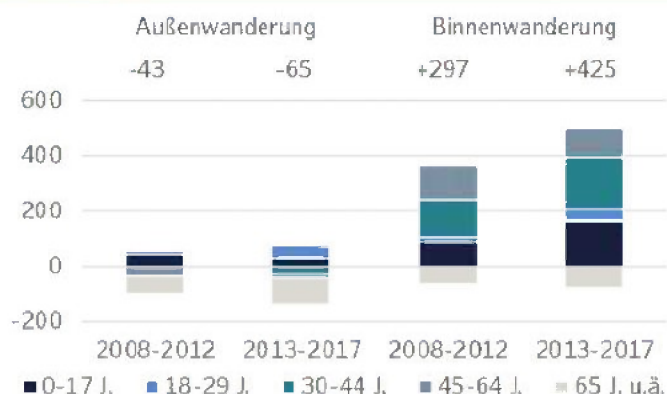
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+97	+48	4.620
Einpersonenhaushalte	+144	+92	1.981
Mehrpersonenhaushalte	-47	-44	2.639
Paarhaushalte	-6	-7	1.356
Familien (mit Kindern)	-9	-13	850
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-27	860

## Wanderungen

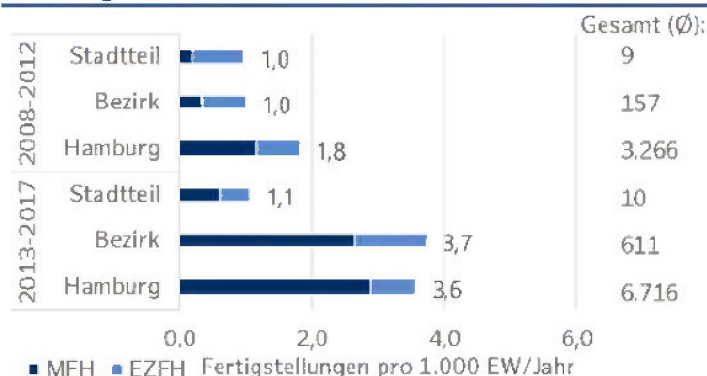


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+19	+42	4.273
Anteil WE in EFH/ZFH*	+1,1	-0,2	50,7%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,1	+0,2	43,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+4,3	+0,2	89,3
Geförderte Wohnungen	+0	+0	110
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,0	2,6%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

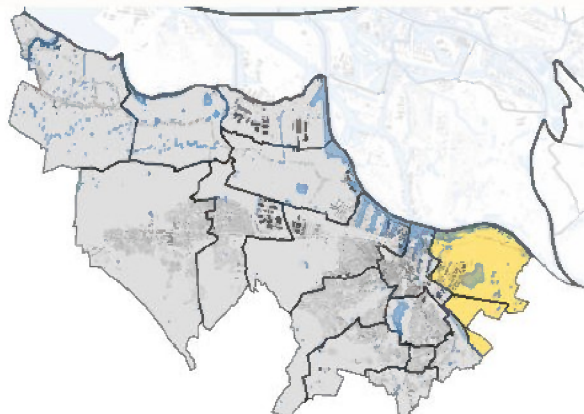


## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,15	+0,07	8,45
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	80
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+275	+988	2.841
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+60.350	+93.000	325.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+35	+76	382
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-6	+402	899



## Stadtteilprofil Neuland und Gut Moor

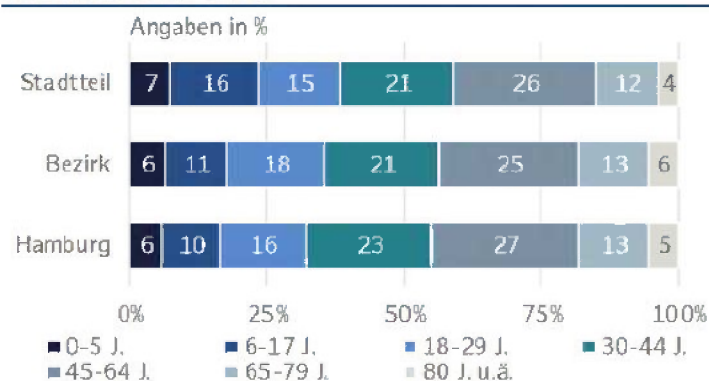


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+34	+203	1.746
Haushalte*	+50	+11	730
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-7	+7	52
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-8	+110	192
Migrations- hintergrund* **	+3,8	+10,1	42%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+63	+1	586

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

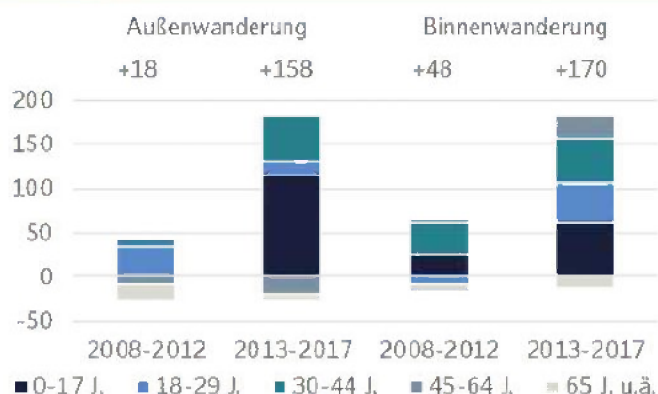
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+50	+11	730
Einpersonenhaushalte	+60	-1	296
Mehrpersonenhaushalte	-10	+12	434
Paarhaushalte	+12	-6	173
Familien (mit Kindern)	-14	+18	176
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-5	71

## Wanderungen

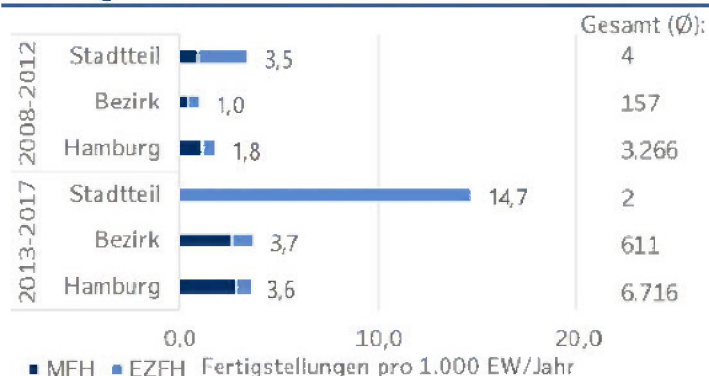


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+5	+9	567
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,0	+0,0	0,0%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+7,0	-4,0	33,8
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+7,7	+0,5	102,8
Geförderte Wohnungen	+0	+0	0
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	+0,0	0,0%

\*Veränderung in Prozentpunkten

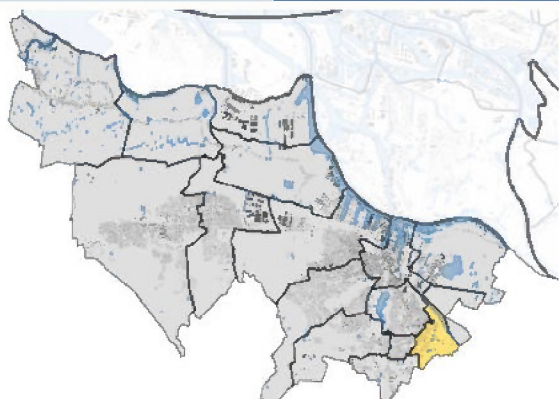
## Bautätigkeit



## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	-	-	-
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	-
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	343.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+37	+130	295
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-	+241	539

## Stadtteilprofil Rönneburg

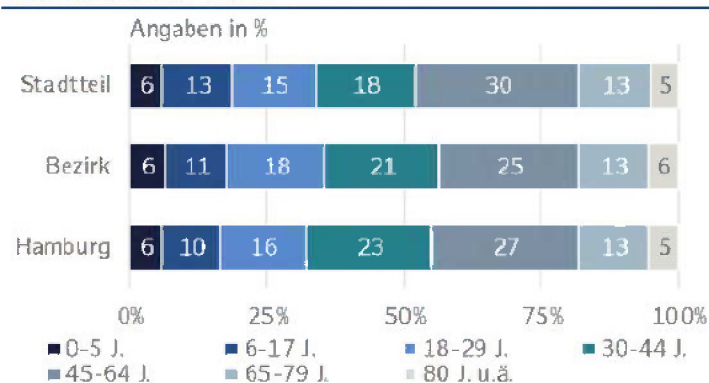


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-87	+30	3.310
Haushalte*	+44	+4	1.519
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+4	-12	62
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-14	+16	97
Migrations- hintergrund* **	+1,7	+5,8	32%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+60	+61	1.271

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

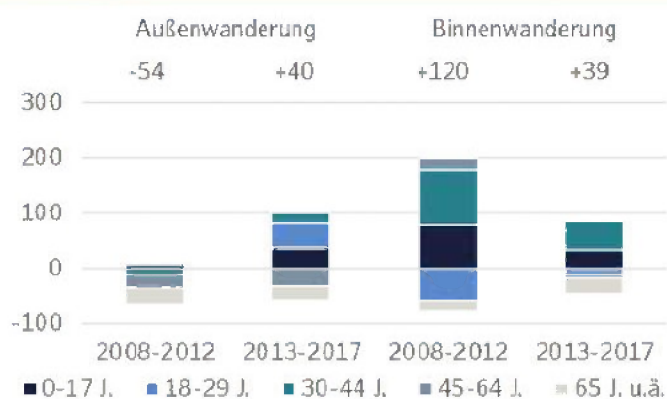
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+44	+4	1.519
Einpersonenhaushalte	+74	-2	579
Mehrpersonenhaushalte	-30	+6	940
Paarhaushalte	-13	+10	385
Familien (mit Kindern)	-23	-1	366
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-8	180

## Wanderungen

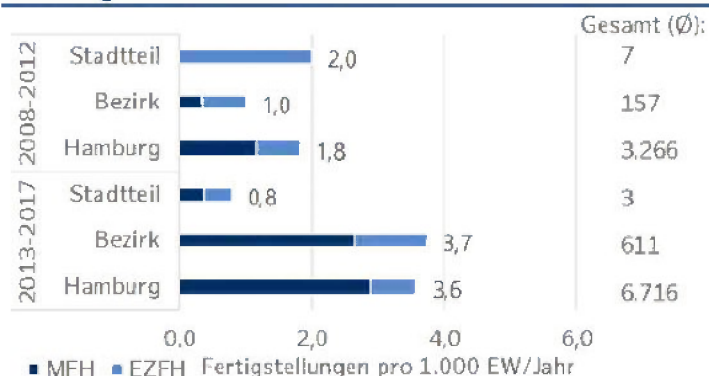


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+9	+9	1.392
Anteil WE in EFH/ZFH*	+4,2	-0,1	54,7%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+9,4	+0,0	41,5
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+8,3	+0,3	96,5
Geförderte Wohnungen	+0	+0	153
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,1	-0,1	11,0%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

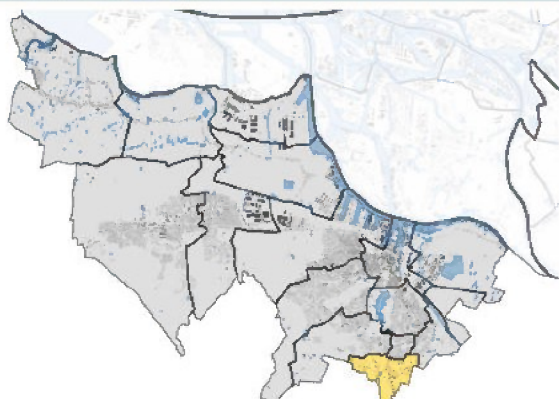


## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,48	+1,39	9,32
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	82
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+8	+112	358
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-19	+426	947



## Stadtteilprofil Sinstorf

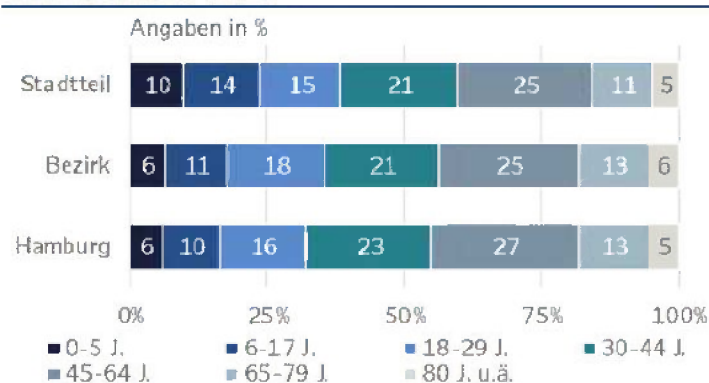


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+92	+543	4.170
Haushalte*	+25	+175	1.761
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+9	+41	141
Bedarfgemeinschaften (SGBII)	+3	+27	160
Migrations- hintergrund* **	+4,1	+11,3	43%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+79	+167	1.387

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

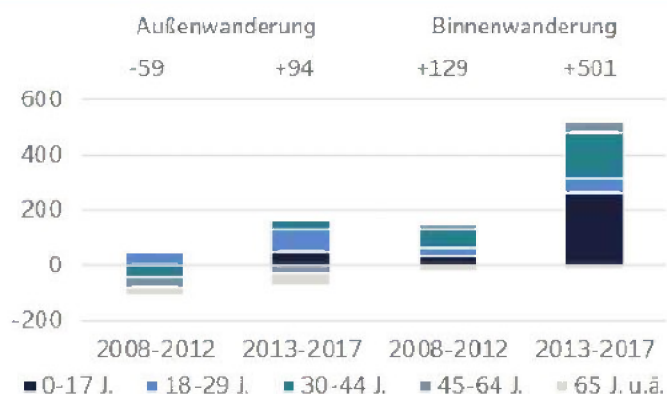
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+25	+175	1.761
Einpersonenhaushalte	+49	+40	669
Mehrpersonenhaushalte	-24	+135	1.092
Paarhaushalte	+35	+6	429
Familien (mit Kindern)	-9	+105	472
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+0	175

## Wanderungen

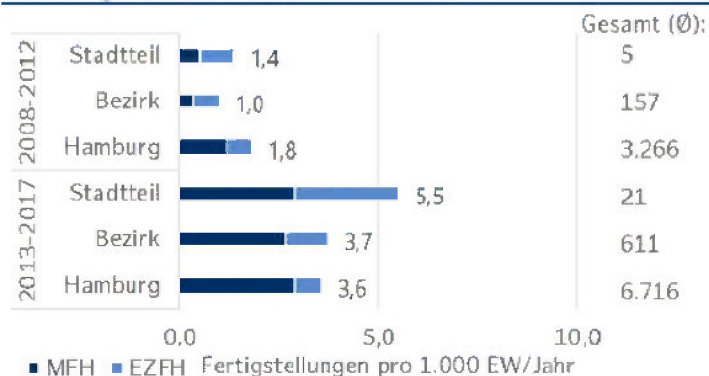


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+25	+102	1.549
Anteil WE in EFH/ZFH*	+1,6	-1,2	60,2%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,5	-2,7	34,3
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+6,8	+0,0	90,9
Geförderte Wohnungen	+92	+0	92
Anteil geförderter Wohnungen*	+6,4	-0,4	5,9%

\*Veränderung in Prozentpunkten

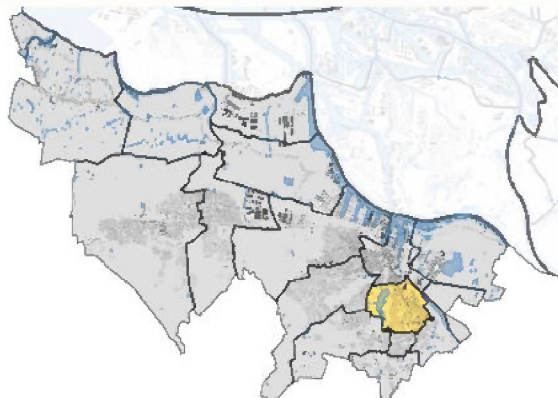
## Bautätigkeit



## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,77	+0,91	8,91
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	92
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+912	-	3.679
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+98.000	-	339.000
Bodenrichtwerte EFZH (in Euro/m²)	+3	+91	311
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-27	+362	824

## Stadtteilprofil Wilstorf

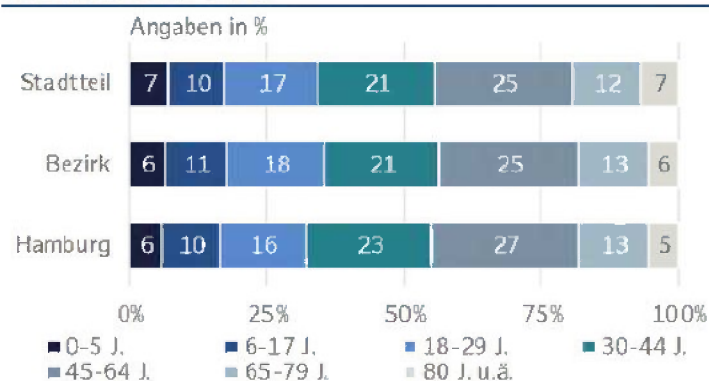


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+155	+1.196	17.723
Haushalte*	+405	+478	9.455
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-42	-73	693
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-107	+96	1.142
Migrations- hintergrund* **	+4,2	+8,2	44%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+274	+847	6.702

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

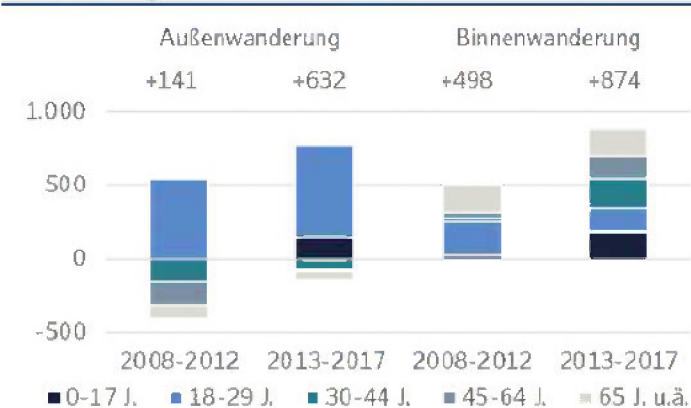
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+405	+478	9.455
Einpersonenhaushalte	+484	+270	5.003
Mehrpersonenhaushalte	-79	+208	4.452
Paarhaushalte	-28	-22	1.946
Familien (mit Kindern)	+23	+198	1.802
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-33	1.289

## Wanderungen

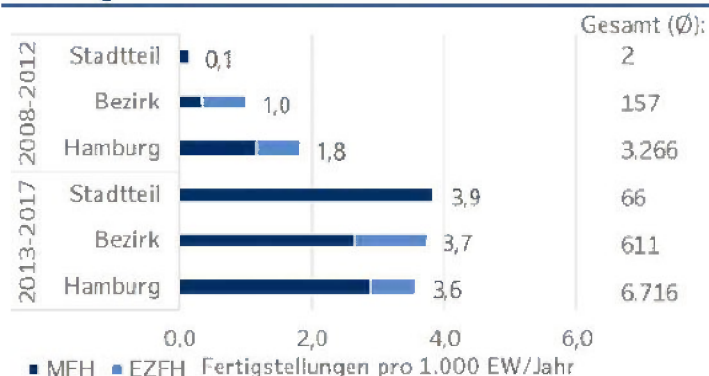


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+19	+356	8.689
Anteil WE in EFH/ZFH*	-1,4	-0,7	16,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+3,6	-1,0	34,4
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,3	+0,2	69,1
Geförderte Wohnungen	+0	+192	1.029
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	+1,8	11,8%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

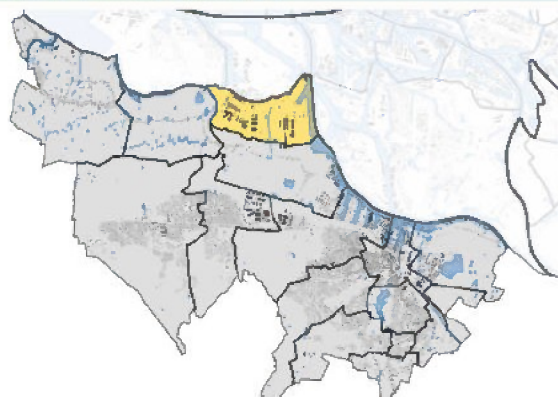


## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,85	+1,25	8,98
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	121
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+444	+380	2.285
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-2.000	+55.000	285.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+16	+116	382
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-21	+384	856



## Stadtteilprofil Altenwerder

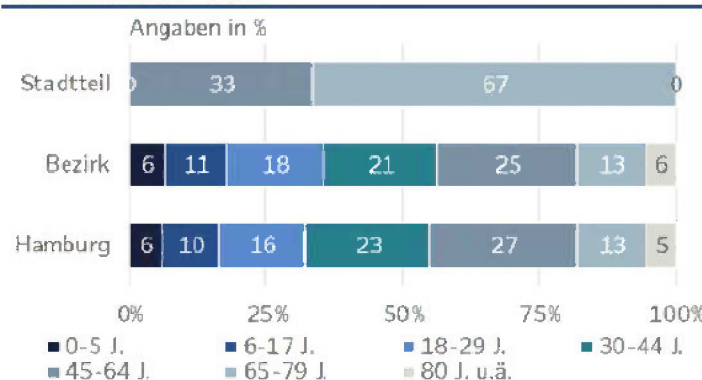


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+0	+0	3
Haushalte*	+0	+0	2
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+0	+0	0
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+0	+1	0
Migrations- hintergrund* **	+0,0	+0,0	0%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+0	-1	0

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+0	+0	2
Einpersonenhaushalte	+0	+0	1
Mehrpersonenhaushalte	+0	+0	1
Paarhaushalte	+0	+0	1
Familien (mit Kindern)	+0	+0	0
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+0	0

## Wanderungen

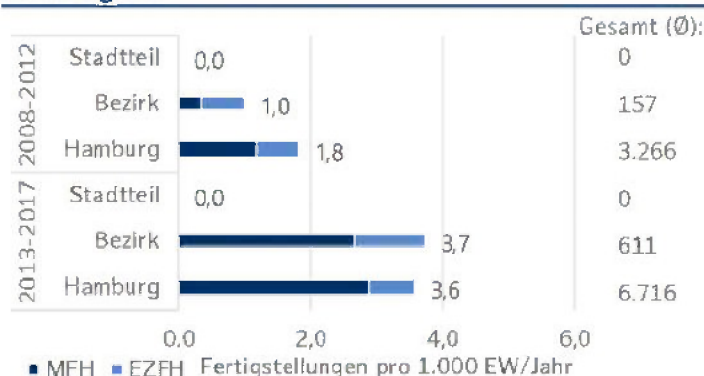


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+0	+0	0
Anteil WE in EFH/ZFH*	-	-	100,0%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	-	-	-
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	-	-	-
Geförderte Wohnungen	+0	+0	0
Anteil geförderter Wohnungen*	-	-	-

\*Veränderung in Prozentpunkten

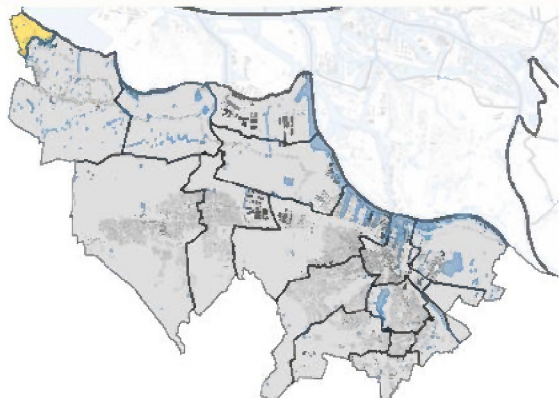
## Bautätigkeit



## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	-	-	-
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	-
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	-	+118	263
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-	+34	305

## Stadtteilprofil Cranz

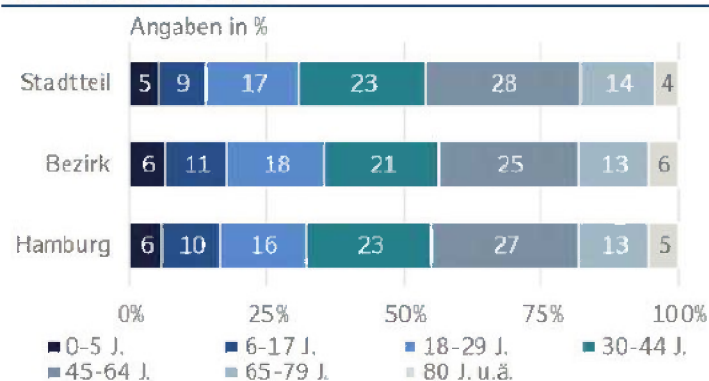


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-15	+78	868
Haushalte*	-1	+83	500
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-5	+2	34
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+6	+12	50
Migrations- hintergrund* **	+3,6	+12,9	40%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+19	+57	344

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

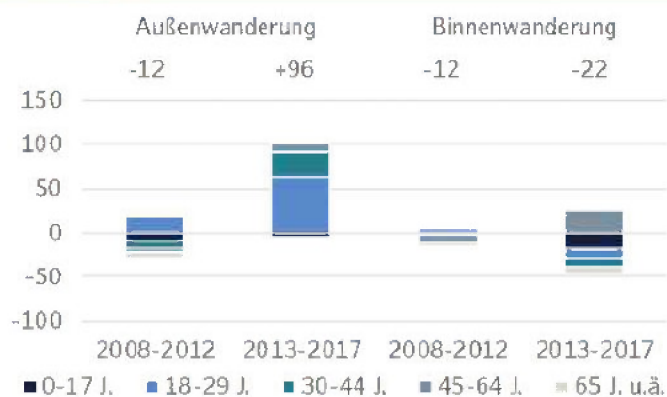
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	-1	+83	500
Einpersonenhaushalte	-2	+75	285
Mehrpersonenhaushalte	+1	+8	215
Paarhaushalte	-9	+11	104
Familien (mit Kindern)	-2	+2	73
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-11	52

## Wanderungen

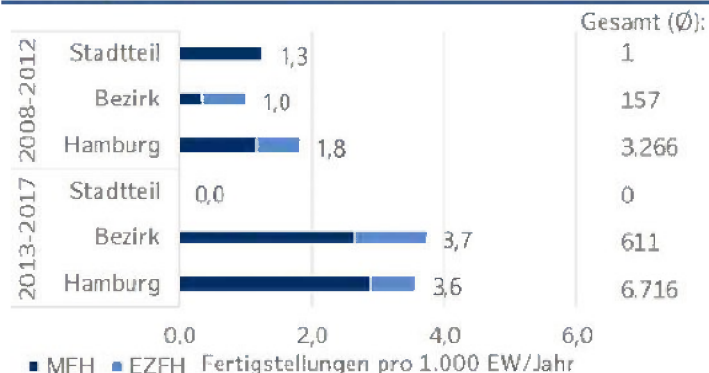


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+10	+10	398
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,5	-1,5	36,5%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,7	-3,4	41,3
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+8,5	-0,3	87,1
Geförderte Wohnungen	+0	+0	0
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	+0,0	0,0%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

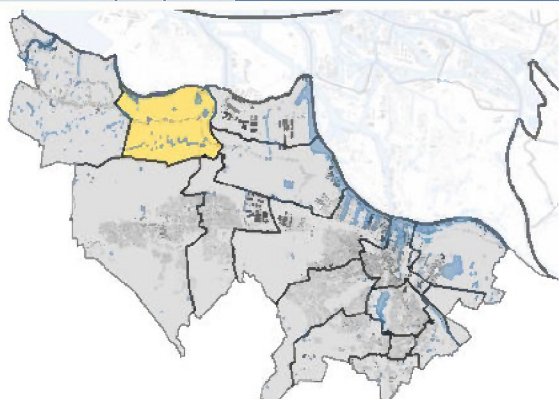


## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	-	-	8,33
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	91
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+21	+116	266
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+99	+35	403



## Stadtteilprofil Francop

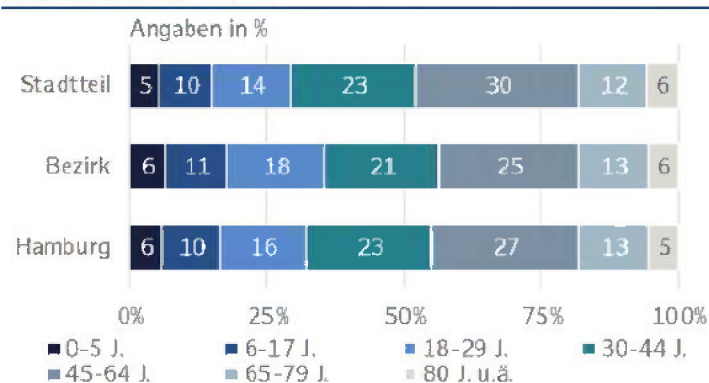


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+37	+29	725
Haushalte*	+32	+17	346
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+2	-7	8
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+1	-6	11
Migrations- hintergrund* **	+3,2	+5,2	16%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+21	+27	291

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

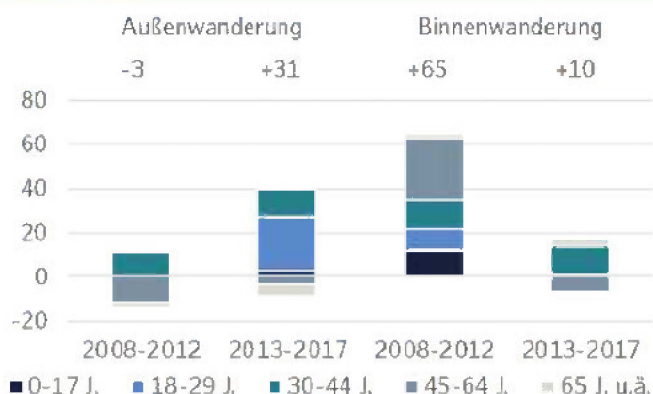
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+32	+17	346
Einpersonenhaushalte	+21	+3	134
Mehrpersonenhaushalte	+11	+14	212
Paarhaushalte	+11	+15	92
Familien (mit Kindern)	+9	-2	68
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-3	31

## Wanderungen

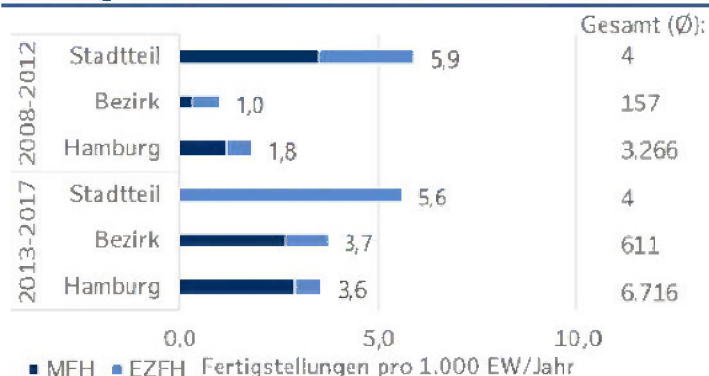


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+17	+19	341
Anteil WE in EFH/ZFH*	-3,5	+1,6	74,1%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	-0,1	+0,1	47,0
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	-6,3	-0,8	97,7
Geförderte Wohnungen	+0	+0	0
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	+0,0	0,0%

\*Veränderung in Prozentpunkten

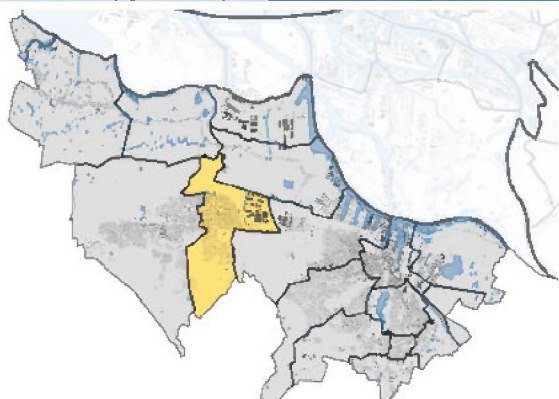
## Bautätigkeit



## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	-	-	-
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	-
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+24	+115	263
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-	+28	341

## Stadtteilprofil Hausbruch

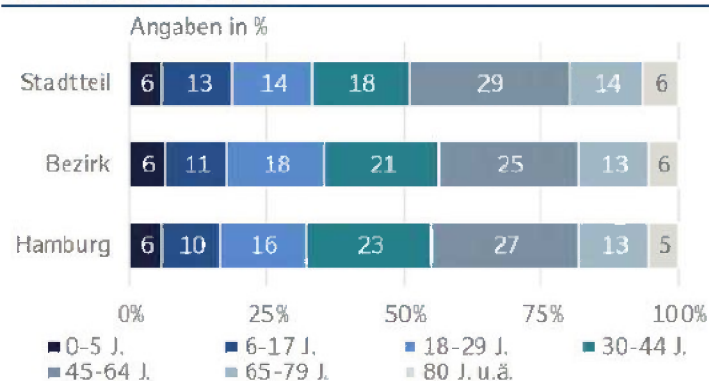


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-21	-67	17.203
Haushalte*	+282	+199	7.688
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-149	-188	671
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-126	-71	1.133
Migrations- hintergrund* **	+1,5	+2,3	53%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+306	+447	6.244

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

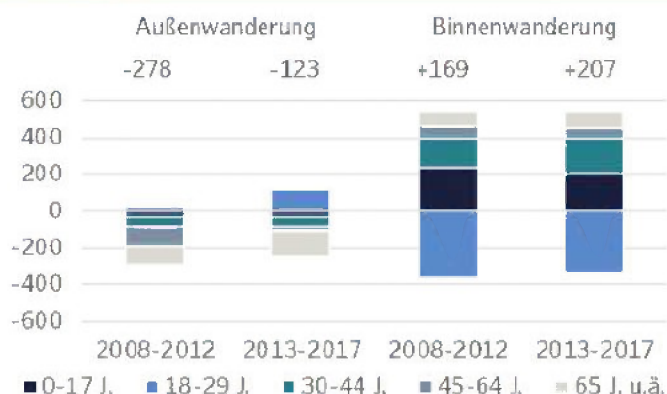
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+282	+199	7.688
Einpersonenhaushalte	+334	+263	2.876
Mehrpersonenhaushalte	-52	-64	4.812
Paarhaushalte	+78	+75	1.919
Familien (mit Kindern)	-80	-116	1.856
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-132	1.075

## Wanderungen

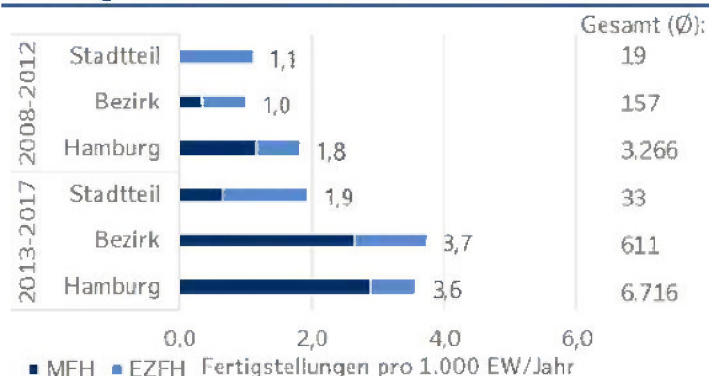


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+37	+111	7.199
Anteil WE in EFH/ZFH*	+2,7	+0,6	38,1%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,1	+0,9	35,8
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+4,1	+0,6	84,4
Geförderte Wohnungen	-2	-298	1.148
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,2	-4,5	15,9%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

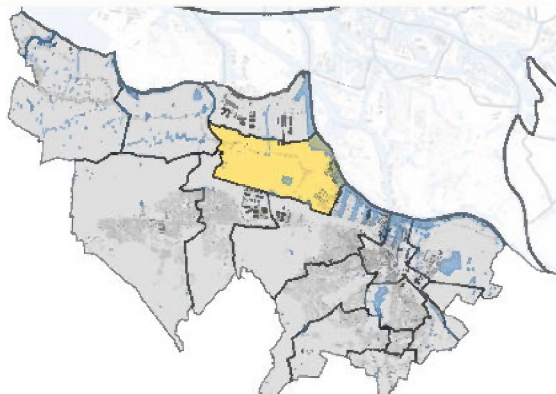


## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,92	+0,97	7,50
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	83
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+9.500	+145.000	399.000
Bodenrichtwerte EFZH (in Euro/m²)	+31	+53	273
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+37	+307	754



## Stadtteilprofil Moorburg

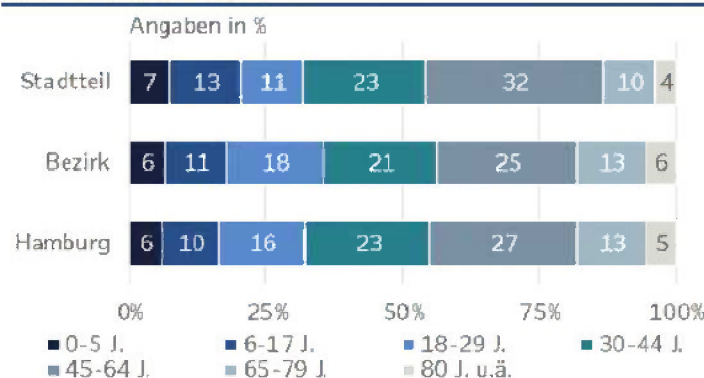


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-78	+12	760
Haushalte*	-15	+9	384
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-6	-3	21
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-1	+1	28
Migrations- hintergrund* **	+0,6	+5,2	17%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	-22	+39	294

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

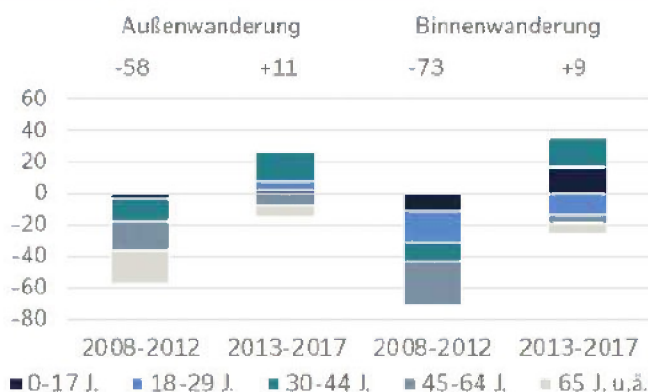
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	-15	+9	384
Einpersonenhaushalte	+7	+10	186
Mehrpersonenhaushalte	-22	-1	198
Paarhaushalte	+1	-4	75
Familien (mit Kindern)	-8	-1	86
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+1	37

## Wanderungen

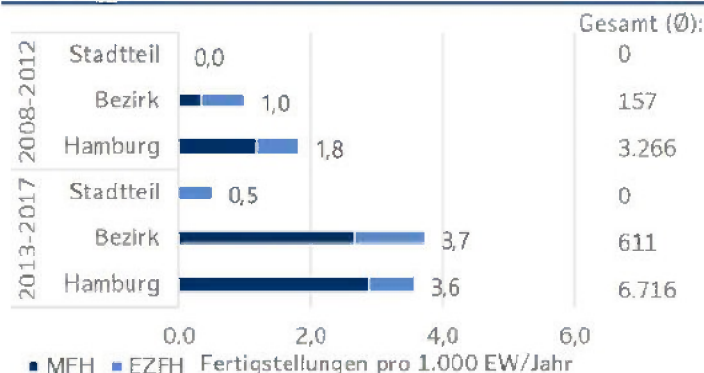


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	-2	+3	328
Anteil WE in EFH/ZFH*	+2,0	-0,7	75,2%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+7,3	-	-
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+8,1	-	-
Geförderte Wohnungen	+0	+0	0
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	+0,0	0,0%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit



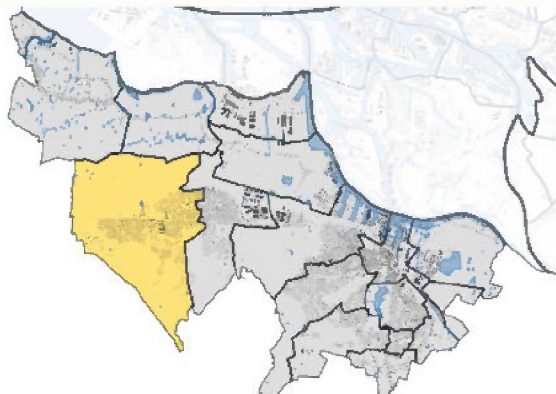
Gesamt (Ø):

0
157
3.266
0
611
6.716

## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	-	-	-
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	-
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+18	+118	263
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	-	+28	341

## Stadtteilprofil Neugraben-Fischbek

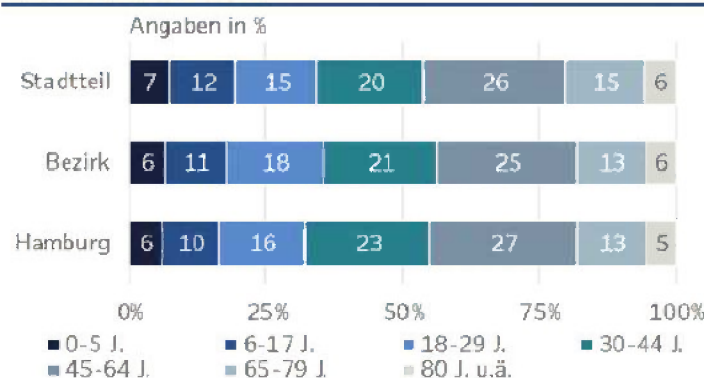


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+76	+2.666	30.328
Haushalte*	+496	+854	13.899
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-17	-84	1.173
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+35	+212	1.978
Migrations- hintergrund* **	+2,6	+6,9	46%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+426	+1.184	10.249

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

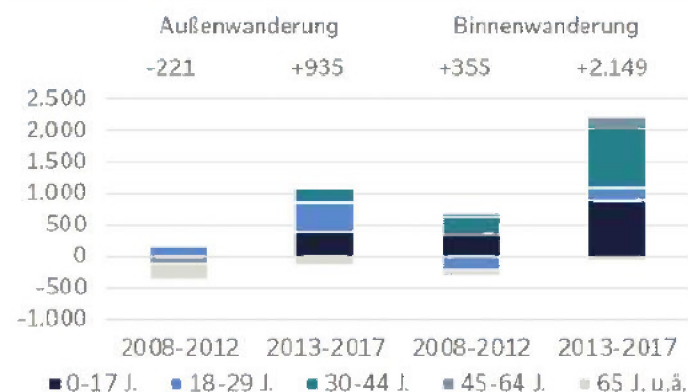
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+496	+854	13.899
Einpersonenhaushalte	+453	+530	5.510
Mehrpersonenhaushalte	+43	+324	8.389
Paarhaushalte	+210	-45	3.556
Familien (mit Kindern)	+8	+391	3.285
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-149	1.872

## Wanderungen

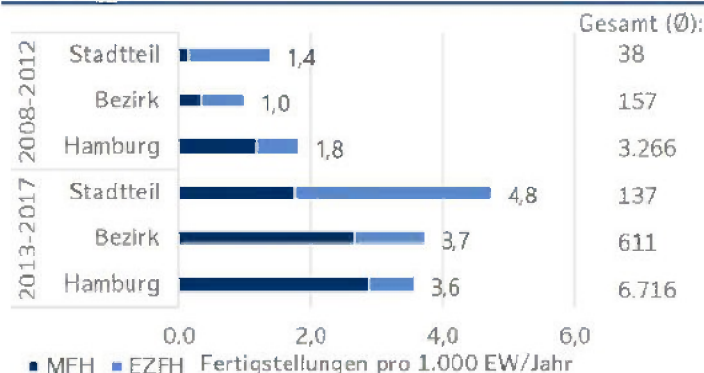


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+99	+627	12.661
Anteil WE in EFH/ZFH*	+1,1	+0,7	42,4%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+5,6	-1,3	36,2
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+10,6	+0,8	85,4
Geförderte Wohnungen	-78	-86	910
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,8	-1,1	7,2%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

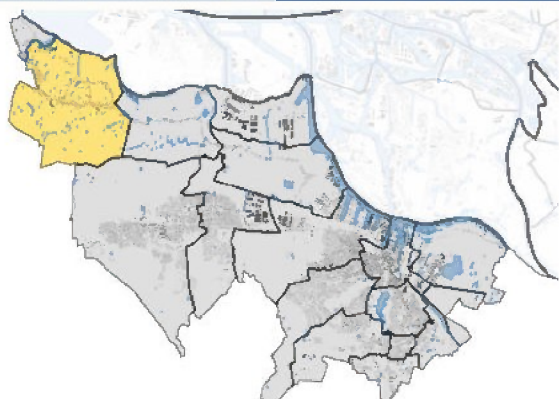


## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,09	+1,00	8,10
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	89
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+228	+1.871	3.600
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+7.000	+100.900	349.900
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+38	+54	298
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+7	+329	849



## Stadtteilprofil Neuenfelde

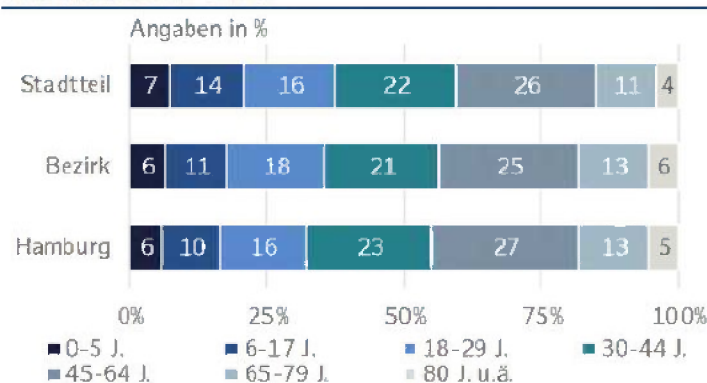


## Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-136	+364	4.954
Haushalte*	+77	+181	2.183
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+27	+2	217
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+29	+118	319
Migrations- hintergrund* **	+0,3	+9,4	49%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+117	+219	1.714

\*Daten 2009; \*\* Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

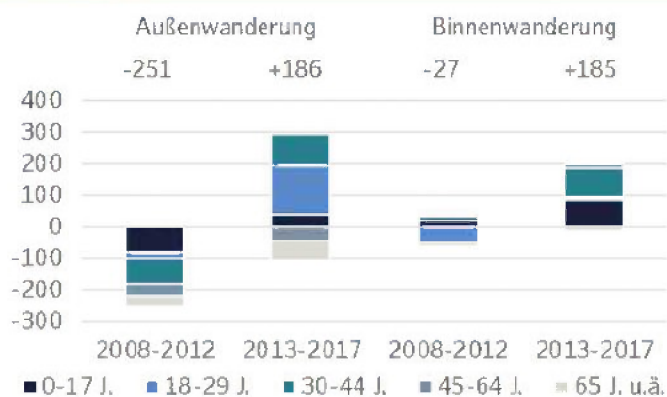
## Altersstruktur 2017



## Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+77	+181	2.183
Einpersonenhaushalte	+126	+198	947
Mehrpersonenhaushalte	-49	-17	1.236
Paarhaushalte	+5	-3	453
Familien (mit Kindern)	-52	+2	508
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-15	192

## Wanderungen

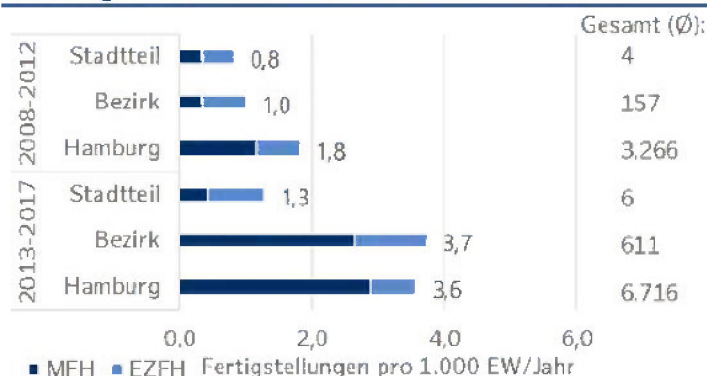


## Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+5	+28	1.945
Anteil WE in EFH/ZFH*	+4,9	-0,1	62,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,8	-2,6	38,2
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+10,1	+0,1	95,4
Geförderte Wohnungen	+0	+0	291
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,2	15,0%

\*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit



## Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,62	+0,10	7,10
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	74
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	425.000
Bodenrichtwerte EFZH (in Euro/m²)	+24	+112	257
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+52	+29	369

