



WOHNUNGSMARKTANALYSE

ZUM BEZIRKLICHEN

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

WANDSBEK

2020

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	III
1 Hintergrund und Ziel der Wohnungsmarktanalyse.....	0
2 Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Wandsbek	3
2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Wandsbek	7
2.2.1 Einwohnerentwicklung.....	7
2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	11
2.2.3 Vertiefung – Teilraumspezifische Wanderungsmuster.....	17
2.2.4 Alters- und Haushaltsstruktur.....	19
2.2.5 Sozialstruktur.....	26
2.2.6 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume	30
2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Wandsbek.....	31
2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur	31
2.3.2 Neubautätigkeit	32
2.3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand.....	34
2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung.....	37
2.3.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume	42
2.4 Perspektiven und Herausforderungen	43
2.4.1 Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung.....	43
2.4.2 Herausforderungen und Handlungsansätze	46
3 Stadtteilprofile Bezirk Wandsbek	48
Anhang – Klicks und Gesuche	67

Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 41: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2017	32
Abb. 42: Baufertigstellungen der Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich.....	32
Abb. 43: Kleinräumige Baufertigstellungen 2013 bis 2017.....	33
Abb. 44: Baufertigstellungen im Bezirk Wandsbek 2013 bis 2017	33
Abb. 45: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2008 bis 2017 und Perspektive bis 2022	34
Abb. 46: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Wandsbek 2008 bis 2017, Perspektive 2022.....	34
Abb. 47: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg 2008 bis 2017	35
Abb. 48: Anzahl bewilligter Förderungen 2013 bis 2017	36
Abb. 49: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im Bezirk Wandsbek 2008 bis 2017	36
Abb. 50: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017	37
Abb. 51: Angebotsmieten 2017	37
Abb. 52: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten 2013 bis 2017	38
Abb. 53: Wohnkosten-Einkommen-Relation	39
Abb. 54: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017	40
Abb. 55: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau 2017.....	41
Abb. 56: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040.....	44
Abb. 57: Vorausberechnung der Altersstruktur für die Hansestadt Hamburg (Variante 2) 2017 bis 2040.....	45
Abb. 58: Klicks und Gesuche: Bergstedt, Bramfeld.....	68
Abb. 59: Klicks und Gesuche: Duvenstedt, Eilbek.....	68
Abb. 60: Klicks und Gesuche: Farmsen-Berne, Hummelsbüttel.....	69
Abb. 61: Klicks und Gesuche: Jenfeld, Lemsahl-Mellingstedt.....	69
Abb. 62: Klicks und Gesuche: Marienthal, Poppenbüttel	70
Abb. 63: Klicks und Gesuche: Rahlstedt, Sasel.....	70
Abb. 64: Klicks und Gesuche: Steilshoop, Tonndorf.....	71
Abb. 65: Klicks und Gesuche: Volksdorf, Wandsbek	71
Abb. 66: Klicks und Gesuche: Wellingsbüttel, Wohldorf-Ohlstedt	72

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Wandsbek 2008 bis 2017.....	9
Tab. 2: Außen- und Binnenwanderungen des Bezirks Wandsbek nach Altersgruppen 2013 bis 2017	13
Tab. 3: Alstertal und Walddörfer – Außenwanderungen 2013-2017	17
Tab. 4: Innenregion – Außenwanderungen 2013-2017	18
Tab. 5: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Wandsbek 2009 bis 2017	20
Tab. 6: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Wandsbek 2013 bis 2017	24
Tab. 7: Wohnungsbestandsstruktur 2017	31
Tab. 8: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Wandsbek 2008 bis 2017, 2022	35
Tab. 9: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften 2013 und 2016 im Vergleich	38
Tab. 10: Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Wandsbek.....	39
Tab. 11: Angebotspreise für Einfamilienhäuser 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Wandsbek.....	40
Tab. 12: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Bezirk Wandsbek 2008, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp	41
Tab. 13: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit 2013 bis 2018	43

A red decorative bar with a diagonal cut on the right side, positioned to the left of the first title.

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. Die Wohnungsbauziele wurden im Rahmen von bezirklichen Wohnungsbauprogrammen konkretisiert, die insbesondere Potenziale für den Wohnungsbau aufzeigen. Im Bezirk Wandsbek lag das Genehmigungsziel bei 1.100 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 fertigzustellen, wurde ab dem Jahr 2013 erreicht. Im Jahr 2015 konnte mit 8.520 Wohnungen die seither 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 Wandsbek wurde das Ziel auf 1.800 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 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 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 ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg beauftragt.



2 WOHNUNGSMARKTSITUATION

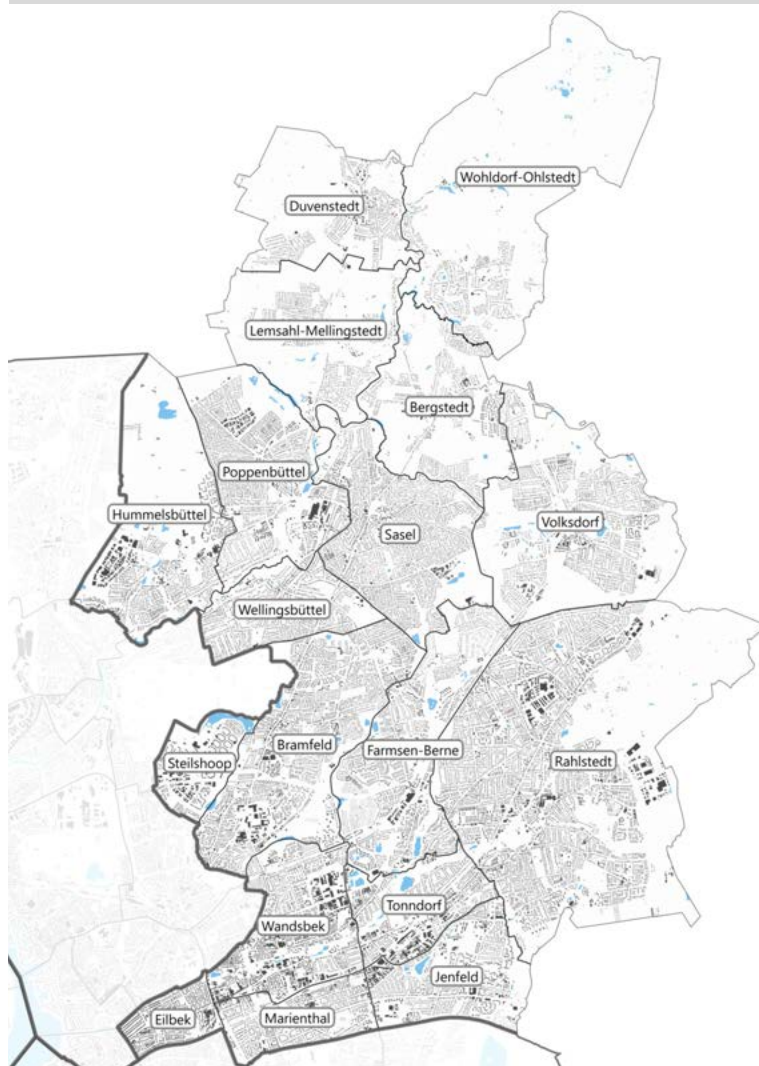
IM BEZIRK

WANDSBEK

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Wandsbek 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 Wandsbek liegt im Nordosten des Stadtgebietes. Im Norden und Osten grenzen das Land Schleswig-Holstein, im Süden der Bezirk Hamburg-Mitte und im Westen der Bezirk Hamburg-Nord an.
- Wandsbek ist flächenmäßig der zweitgrößte und bezogen auf die Einwohnerzahl der größte der Hamburger Bezirke.
- Der Bezirk Wandsbek gliedert sich in 18 Stadtteile, die grob in die Regionen Alstertal, Walddörfer, Innenregion und Wandsbek Kern zusammengefasst werden, die jedoch in sich ebenfalls sehr unterschiedlich strukturiert sind.
- Das Nebeneinander urbaner Quartiere, von Standorte mit einer aufgelockerten Vorstadtbebauung, Großwohnsiedlungen bis hin zu Einfamilienhausdominierten und zum Teil ländlich geprägten Lagen ist charakteristisch für viele Stadtteile des Bezirks.

Abb. 1: Lage und Gliederung des Bezirks Wandsbek



Quelle: OpenStreetMap | ALP

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Zentrale Ergebnisse

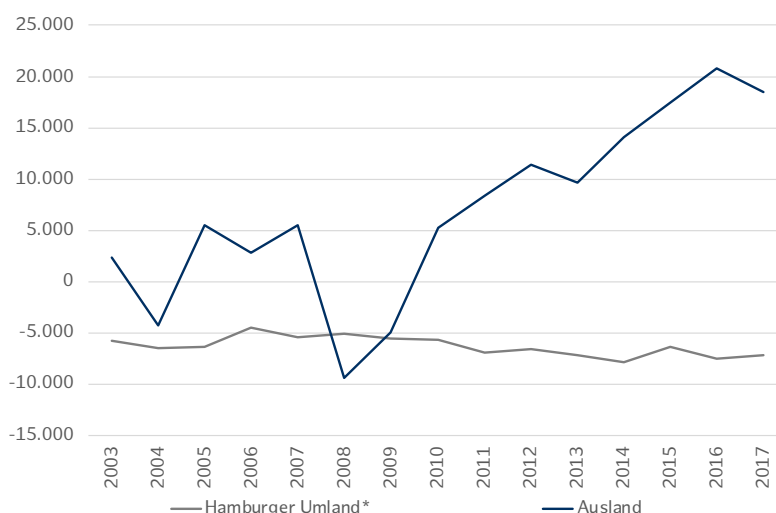
- Anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischen Lagen – Ausweichen in Richtung Peripherie und Umland – Zunahme der Wanderungsverluste ins Umland – „Ventil“ für den Hamburger Wohnungsmarkt
- Zuzüge aus dem Ausland tragen – unabhängig vom Flüchtlingszuzug – die dynamische Bevölkerungsentwicklung in Hamburg
- 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 – Heterogene Nachfrage
- Die hohe Nachfrage an innerstädtischen Wohnstandorten 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



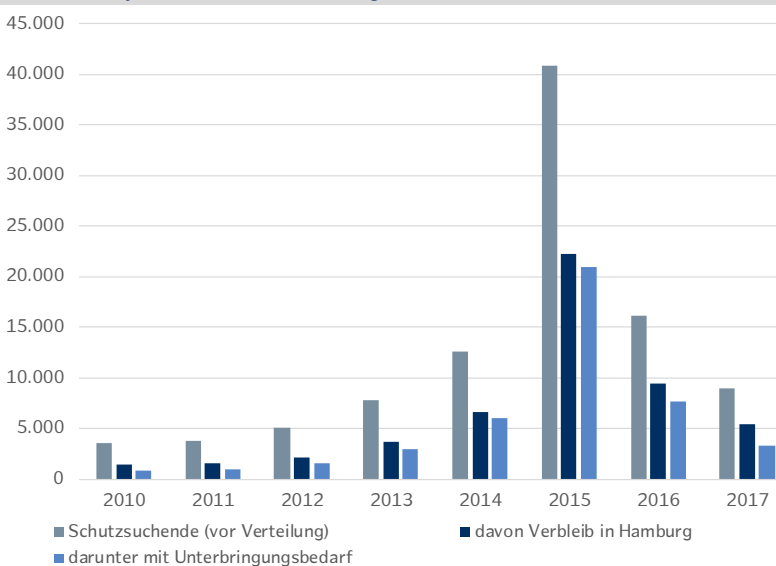
* Das Hamburger Umland besteht aus den sechs an Hamburg grenzenden Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Harburg und Stade.

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, 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 – 2017 lag der Umfang des Unterbringungsbedarf bei 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

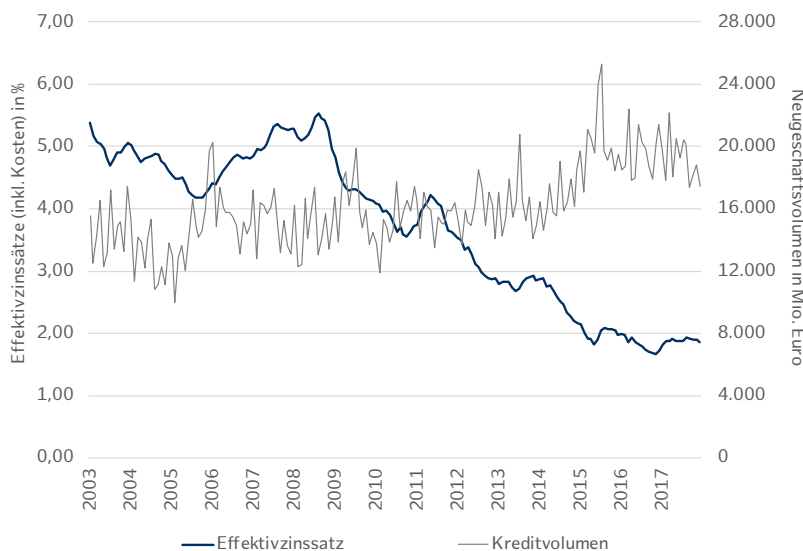


Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

» 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

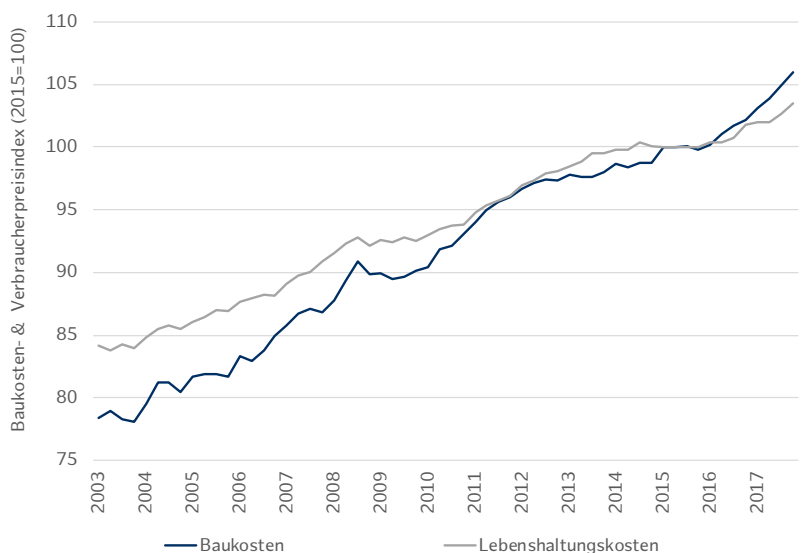


Quelle: Deutsche Bundesbank

» 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



Quelle: DESTATIS

2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Wandsbek

Zentrale Ergebnisse

- Einwohnerzuwachs (4,1%) unter dem Hamburger (4,9 %) Durchschnitt – Bezirk mit dem niedrigsten (relativen) Zuwachs – Zweithöchster absoluter Zuwachs – Bevölkerungsanstieg hat sich fast verdreifacht
- Einziger Bezirk mit negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung – positive Entwicklungstendenz
- Mehr als Verdopplung des Wanderungsgewinns (auch flüchtlingsbedingt) – Außenwanderungsgewinn etwa verfünffacht (Gewinne insbesondere bei Familien und 18- bis 30-Jährigen; Wanderungsverlust bei Senioren) – Binnenwanderungsgewinn stabil (Gewinne in allen Alters- und Zielgruppen)
- Deutlicher Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen – mehr größere (Familien-)Haushalte; deutlicher Anstieg der Zahl von Hochbetagten (80 Jahre und älter)
- Alterungsprozesse z. B. in Teilräumen der Stadtteile Poppenbüttel, Sasel, Volksdorf = Quartiere mit überdurchschnittlichem Anteil von Senioren und Zunahme der Zahl von Senioren – Generationenwechsel
- Weitgehend stabile Sozialstruktur – statusniedrige Quartiere insbesondere in Jenfeld und Steilshoop sind stabil, Standorte von Flüchtlingsunterkünften als statusniedrigere Bereiche
- Leicht überdurchschnittliche Einkommen und deutliche Einkommensunterschiede zwischen den Stadtteilen – Unterschiede innerhalb des Bezirks nehmen eher zu als ab
- Steilshoop und Jenfeld mit überdurchschnittlich hohem Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, von Arbeitslosen und von Bedarfsgemeinschaften

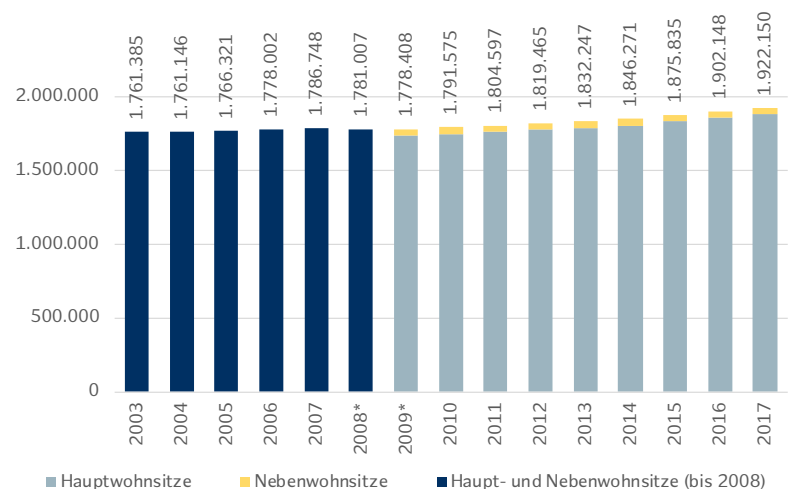
Im zweiten Abschnitt der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Wandsbek erfolgt eine differenzierte Betrachtung der demografischen Entwicklung und der Wohnungsnachfrage. Daran anschließend wird die soziostrukturelle Entwicklung innerhalb des Bezirkes skizziert.

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 vorangehenden Betrachtungszeitraum zugenommen (2008 bis 2012: +38.460 Einwohner bzw. +2,2 %)
- Zuzug von Asylsuchenden hat die Entwicklung verstärkt. Der geschätzte Zuwachs ohne Flüchtlinge beträgt +46.000 Einwohner bzw. +2,5 %

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg



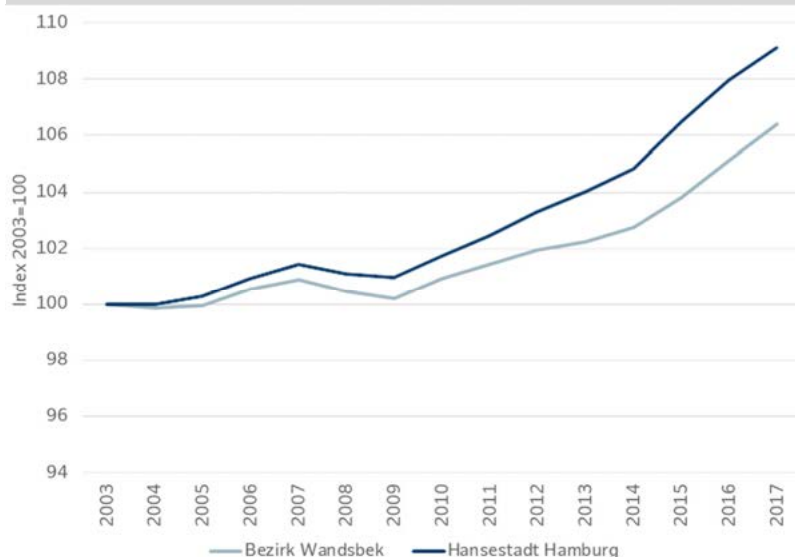
* 2008 und 2009 sind die Daten durch Melderegisterbereinigungen beeinflusst. Dabei wurden Abmeldungen als Fortzüge registriert, die tatsächlich bereits in den Vorjahren stattfanden. Zudem wurde im Zuge der Europawahl 2009 eine Melderegisterbereinigung um nicht in Hamburg lebende EU-Ausländer vorgenommen.

Quelle: Statistikamt Nord

»» Bezirk Wandsbek wächst langsamer als die Hansestadt

- 2017 hatte der Bezirk Wandsbek 443.570 Einwohner, davon waren etwa 8.330 mit einem Nebenwohnsitz gemeldet
- Mit einem Anteil von 23,1 % an der Bevölkerung der Hansestadt ist Wandsbek der größte Hamburger Bezirk
- Der Einwohnerzuwachs, der sich in den letzten Jahren fortgesetzt hat (2013 bis 2017: +17.440 Personen | +4,1 %), blieb leicht hinter der Entwicklung Hamburgs (+4,9 %) zurück
- Knapp 19 % des Bevölkerungszuwachses der Hansestadt schlug sich im Bezirk Wandsbek nieder
- Im Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: +6.270 Einwohner | +1,5 %) fiel der Bevölkerungszuwachs noch deutlich niedriger aus, als in den letzten fünf Jahren

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

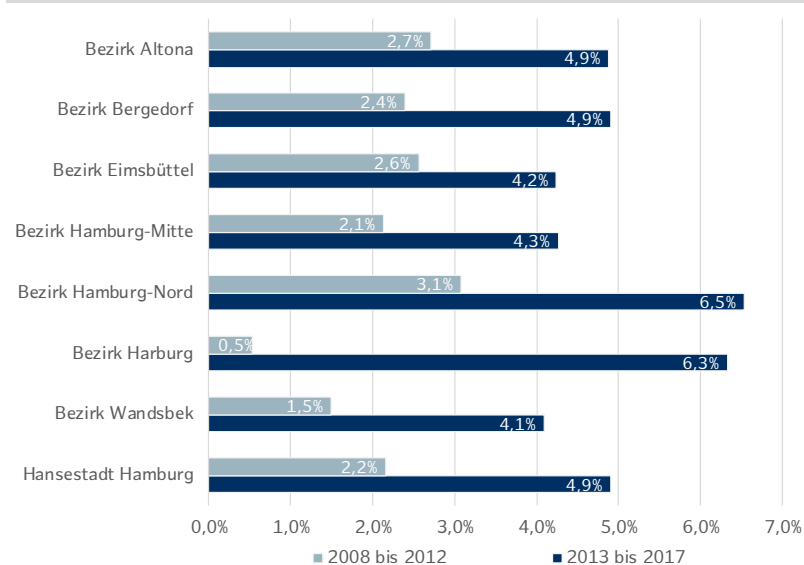


Quelle: Statistikamt Nord

»» Bezirk mit dem niedrigsten relativen und zweithöchsten absoluten Bevölkerungszuwachs

- Im Vergleich der Hamburger Bezirke weist Wandsbek zwischen 2013 und 2017 das geringste relative Bevölkerungswachstum auf (+4,1 %)
- Aufgrund der Größe des Bezirks sind die absoluten Zuwächse hinter dem Bezirk Hamburg-Nord jedoch die zweithöchsten in ganz Hamburg (+17.440 EW)
- Zwischen 2008 und 2012 war die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung noch deutlich geringer. Wandsbek war in dieser Zeit vor Harburg der Bezirk, mit geringsten relativen Einwohnerzuwachs

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



Quelle: Statistikamt Nord

» Kleinräumig heterogene Bevölkerungsentwicklung

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

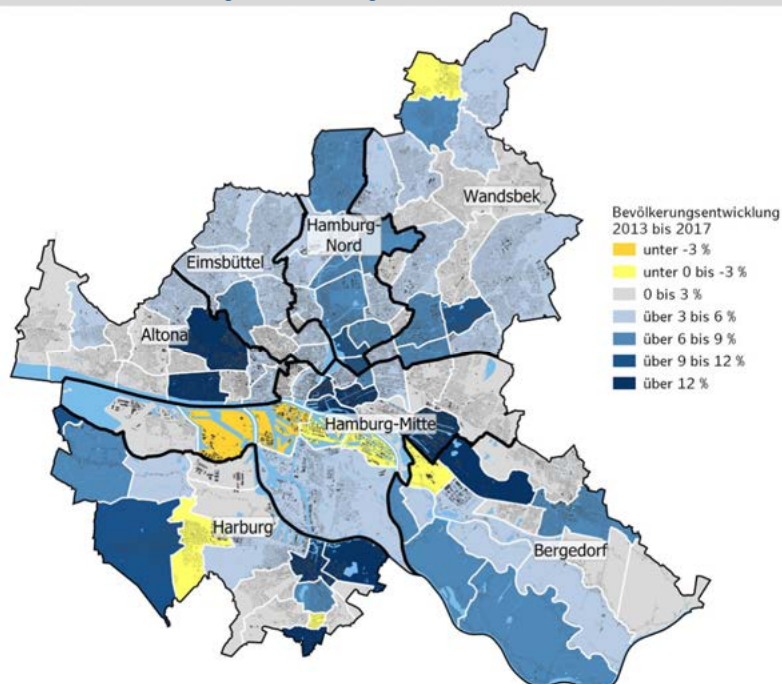
- Zentrale Einflussfaktoren:

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 Tonndorf, Marienthal und Wandsbek mit dem stärksten relativen Bevölkerungsanstieg

- Im Bezirk ist in fast allen Stadtteilen ein Bevölkerungszuwachs zu beobachten
- Die deutlichsten relativen Zuwächse sind in zentralen Stadtteilen, vor allem in Tonndorf, Marienthal und Wandsbek, zu verzeichnen. Absolut wuchsen Rahlstedt, Wandsbek und Bramfeld am stärksten. In diesen Stadtteilen wurden auch die höchsten Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau registriert.
- Geringere Wachstumsraten sind in den eher peripheren Stadtteilen zu verzeichnen

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

	Bevölkerungsstand		Veränderung 2013 bis 2017		Veränderung 2008 bis 2012	
	2013	2017	Absolut	Prozentual	Absolut	Prozentual
Bergstedt	10.422	11.026	604	5,8%	593	6,0%
Bramfeld	51.913	53.487	1.574	3,0%	400	0,8%
Duvenstedt	6.356	6.329	-27	-0,4%	102	1,6%
Eilbek	21.398	22.452	1.054	4,9%	548	2,6%
Farmsen-Berne	34.637	35.378	741	2,1%	43	0,1%
Hummelsbüttel	17.392	18.183	791	4,5%	165	1,0%
Jenfeld	25.185	26.681	1.496	5,9%	-205	-0,8%
Lemsahl-Mellingstedt	6.671	7.110	439	6,6%	32	0,5%
Marienthal	12.661	13.644	983	7,8%	484	4,0%
Poppenbüttel	22.869	23.755	886	3,9%	498	2,2%
Rahlstedt	89.348	93.127	3.779	4,2%	760	0,9%
Sasel	23.622	24.088	466	2,0%	561	2,4%
Steilshoop	19.761	19.934	173	0,9%	45	0,2%
Tonndorf	13.808	15.087	1.279	9,3%	726	5,6%
Volksdorf	20.790	21.239	449	2,2%	285	1,4%
Wandsbek	34.127	36.469	2.342	6,9%	693	2,1%
Wellingsbüttel	10.606	10.863	257	2,4%	524	5,2%
Wohldorf-Ohlstedt	4.564	4.716	152	3,3%	14	0,3%
Bezirk Wandsbek	426.130	443.568	17.438	4,1%	6.268	1,5%
Hansestadt Hamburg	1.832.247	1.922.150	89.903	4,9%	38.458	2,2%

Quelle: Statistikamt Nord

» Kleinräumig sehr heterogene Bevölkerungsentwicklung

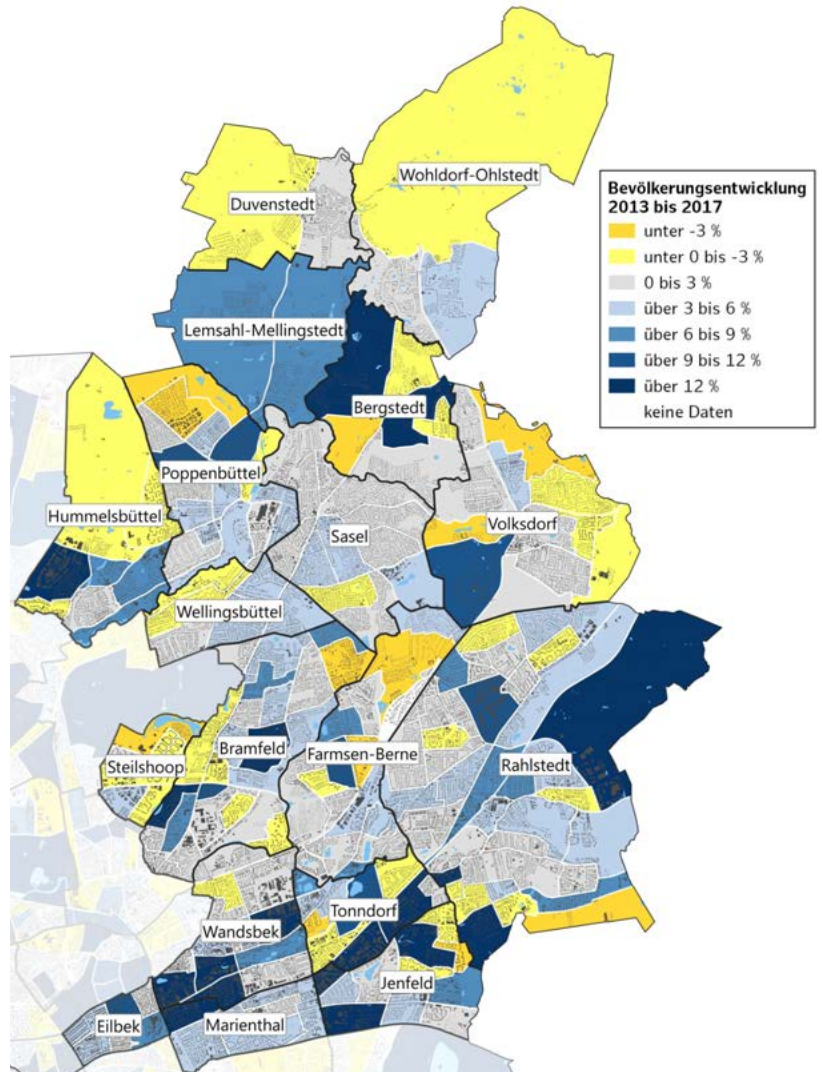
- Noch deutlicher wird die Heterogenität der Entwicklung und der Einfluss der unterschiedlichen Faktoren unterhalb der Stadtteilebene
- Beispiele

Neubau: Die Entwicklung im Brauhausviertel in Wandsbek oder von Neubauprojekten, wie dem „Quartier Tonndorf“, haben zu einem deutlichen Zuwachs in einzelnen Teilräumen des Bezirks beigetragen

Flüchtlingsunterkünfte: Ähnliche Prozesse zeigen sich auch an Standorten öffentlich-rechtlicher Unterbringung, wie z. B. an der Grunewaldstraße oder der Sieker Landstraße in Rahlstedt

Alterungsprozesse: In Teilräumen beispielsweise von Poppenbüttel oder Farmsen-Berne geht die Zahl der Einwohner zurück. Hierbei handelt es sich meist um ein-familienhausgeprägte Quartiere mit einem hohen Seniorenanteil

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



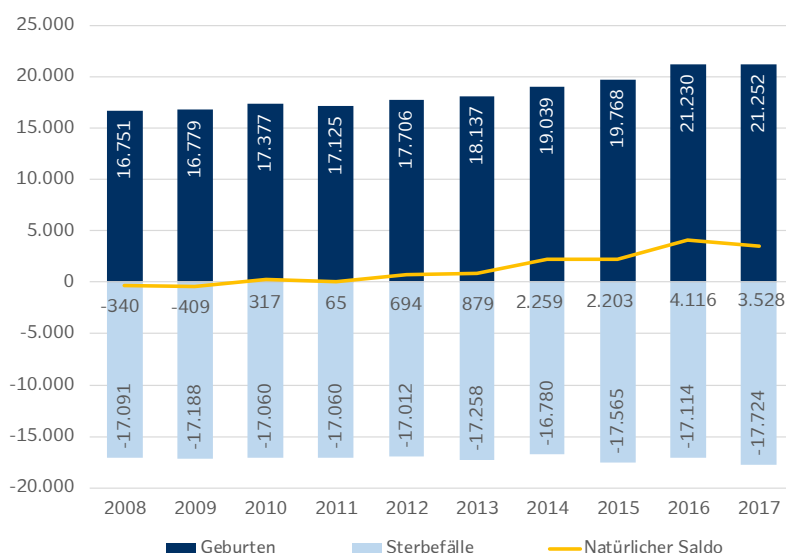
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

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

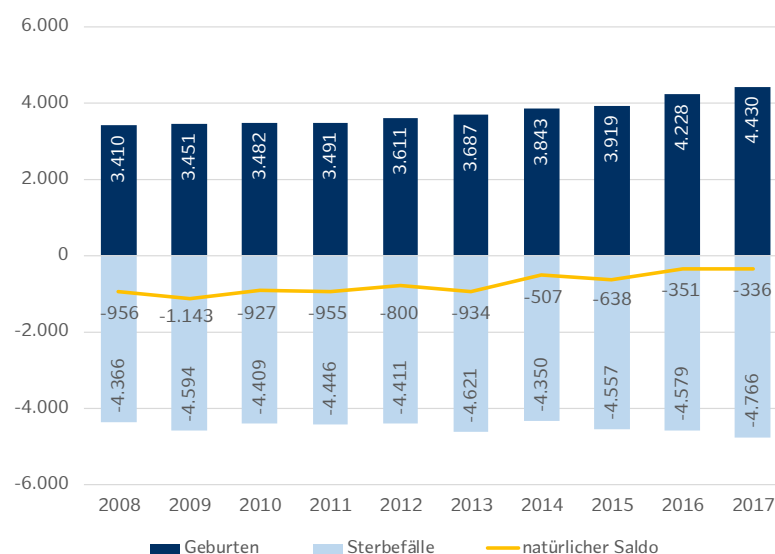


Quelle: Statistikamt Nord

» Einziger Bezirk mit negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung – Positive Entwicklungstendenz

- Der Bezirk Wandsbek ist der einzige mit negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung. Das bedeutet, die Zahl der Sterbefälle übersteigt die Anzahl der Geburten
- Zwischen 2013 bis 2017 wurden 9,3 Kinder je 1.000 Einwohner pro Jahr und damit etwas mehr als im Vergleichszeitraum geboren (2008 bis 2012: 8,3 Geburten je 1.000 Einwohner p. a.)
- In den letzten Betrachtungsjahren ist eine sehr positive Entwicklungstendenz erkennbar
- Die Zahl der Sterbefälle hat sich nur geringfügig von 10,6 zwischen 2008 und 2012 auf nunmehr 10,5 je 1.000 Einwohnern zwischen 2013 und 2017 verändert

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

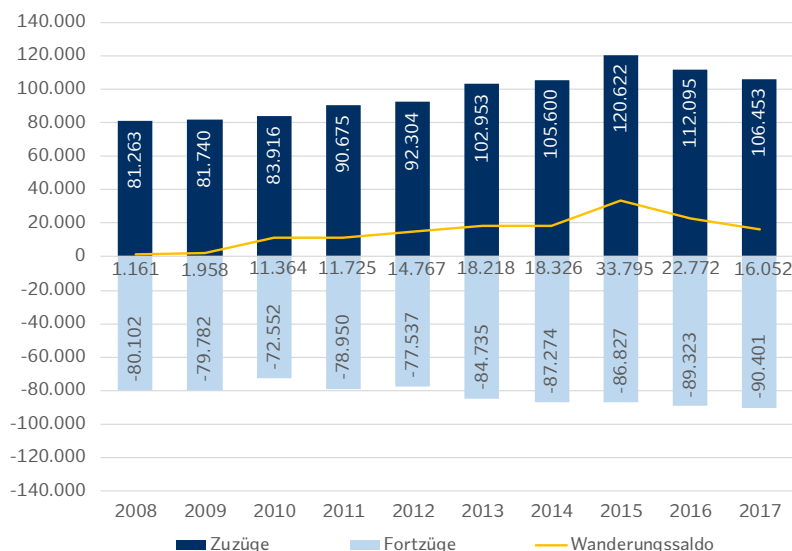


Quelle: Statistikamt Nord

» 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)

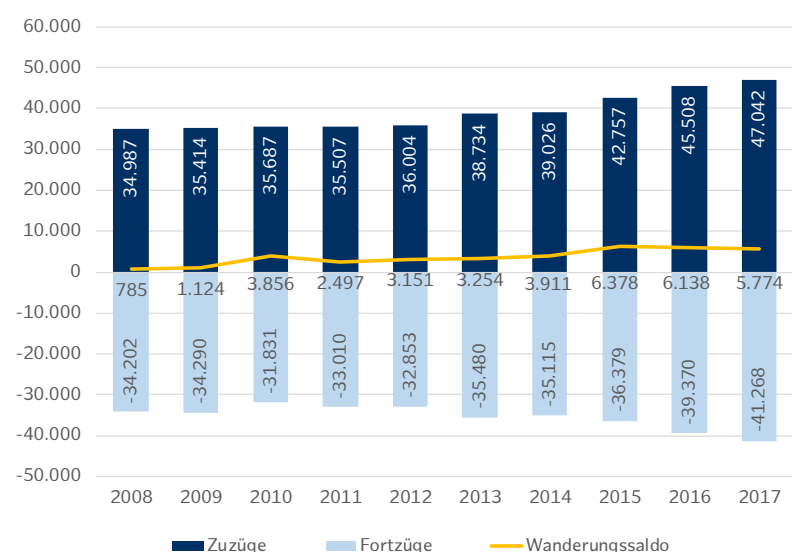


Quelle: Statistikamt Nord

» Wandsbek: Außen- und Binnenwanderungsgewinne

- Analog zur Entwicklung der Hansestadt verzeichnet auch der Bezirk Wandsbek konstante Wanderungsgewinne
- Außenwanderungen: Diese werden durch den Zuzug von außerhalb Hamburgs getragen. Der jährliche Außenwanderungsgewinn lag zwischen 2013 und 2017 bei 3.390 Personen und ist gegenüber dem Vergleichszeitraum überproportional gestiegen (2008 bis 2012: ø 614 Personen)
- Binnenwanderungen: Bei den stadtinternen Umzügen ist über alle Jahre hinweg ein positiver Saldo in Wandsbek zu verzeichnen (2013 bis 2017: ø 1.700 Personen), der ähnlich hoch wie in der Vorperiode (2008 bis 2012: ø +1.670 Personen) ausfällt

Abb. 14: Wanderungen Bezirk Wandsbek 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 30-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 Familien durch innerstädtische Umzüge. Diese ziehen aus der Kernstadt in Richtung der EFH-geprägten Stadträume Wandsbeks

Größere Wanderungsverluste in Richtung anderer Hamburger Bezirke sind in der Altersklasse zwischen 18 und 30 Jahren festzustellen. Der Fokus dieser Starterhaushalte liegt auf den innerstädtischen Lagen

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

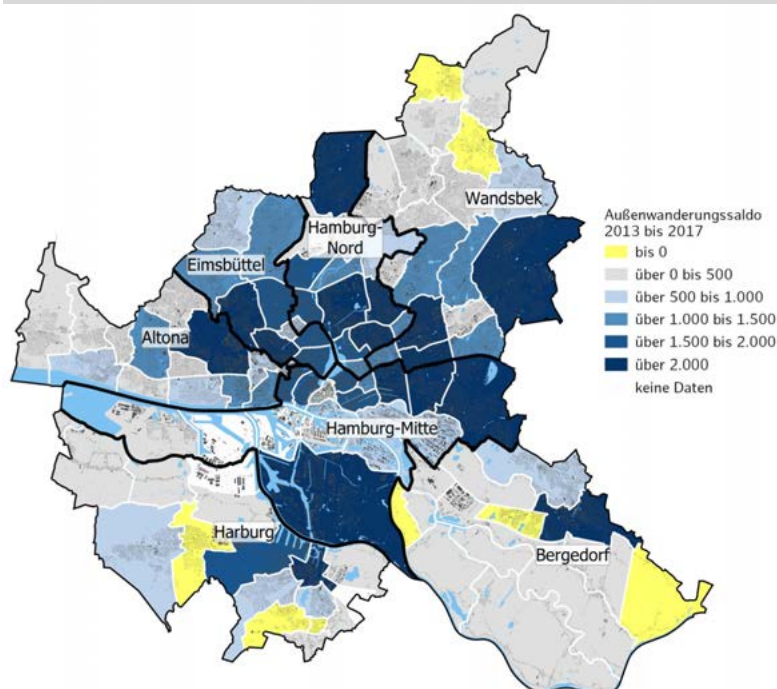
	Außenwanderung			Binnenwanderung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	5.444	-5.356	+88	11.116	-8.120	+2.996
6 bis 18 Jahre	8.820	-5.545	+3.275	10.790	-9.824	+966
18 bis 30 Jahre	42.394	-28.906	+13.488	37.378	-40.355	-2.977
30 bis 45 Jahre	24.410	-22.875	+1.535	33.311	-27.394	+5.917
45 bis 65 Jahre	12.735	-12.809	-74	15.636	-14.437	+1.199
65 bis 80 Jahre	2.647	-3.196	-549	4.361	-4.198	+163
80 Jahre und älter	1.047	-1.856	-809	2.978	-2.741	+237
Insgesamt	97.497	-80.543	+16.954	115.570	-107.069	+8.501

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

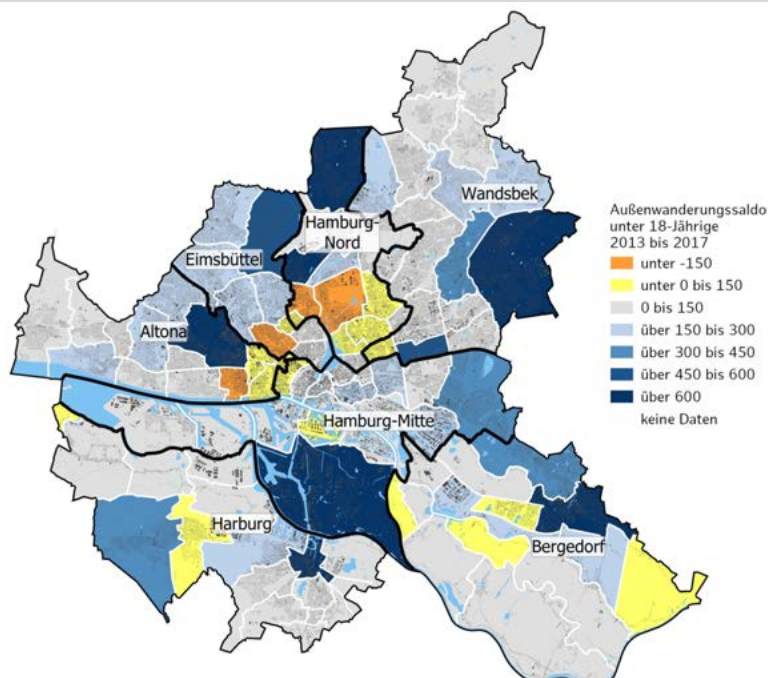


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

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

- Zwischen 2013 und 2017 ist – in Teilen auch beeinflusst durch den Flüchtlingszuzug – ein deutlicher Zuzugstrend von Familien (Wanderungsgewinn bei unter 18-Jährigen von ≈ 2.700 Personen pro Jahr) erkennbar, was einer Trendumkehr gegenüber dem Vergleichszeitraum entspricht (2008 bis 2012: ≈ -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)
- 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. 16) bzw. vor allem in den Stadt-Umland-Raum (Wanderungsverlust bei unter 18-Jährigen gegenüber Umlandkreisen von ≈ 1.540 Personen pro Jahr)

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

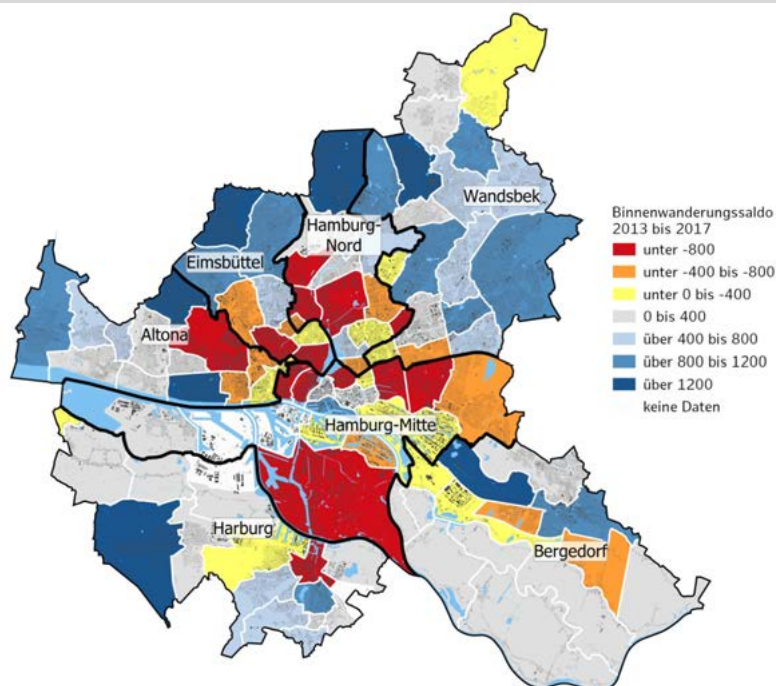


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» 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 verlieren beispielsweise Eilbek oder Tonndorf Einwohner durch Umzüge innerhalb Hamburgs. Die meisten Stadtteile im Alstertal und in den Walddörfern gewinnen demgegenüber Einwohner hinzu. Aufgrund der Lage und der Prägung der Stadtteile profitiert der Bezirk Wandsbek in besonderem Maße von innerstädtischen Wanderungen.

Abb. 17: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo 2013 bis 2017

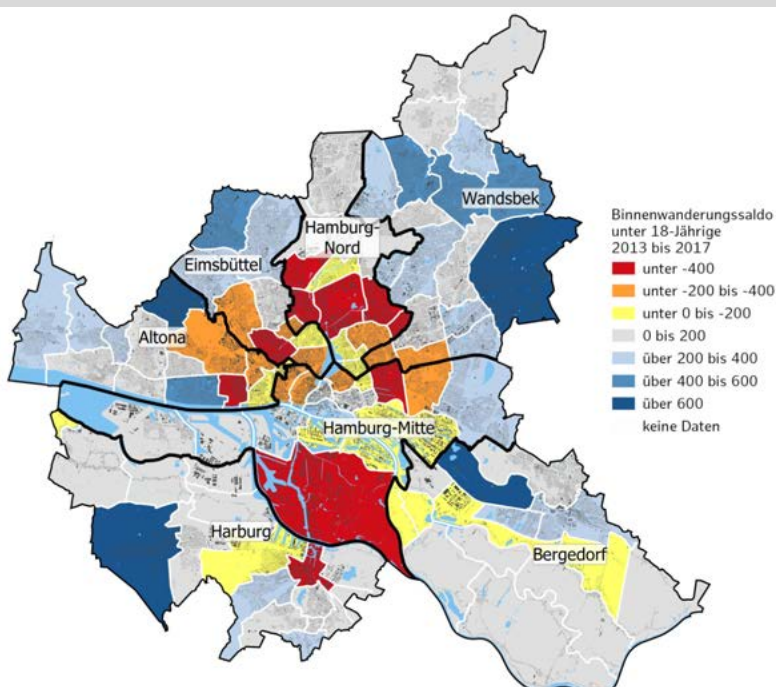


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Innerstädtische Zuzüge vor allem bei Familien

- Zielgruppenspezifisch sind die Binnenwanderungen heterogen
- In Wandsbek gibt es deutliche Binnenwanderungsgewinne bei Familien, darauf deuten die positiven Saldi bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis 45-Jährigen hin. Lediglich in Eilbek, Wandsbek und Marienthal sind Binnenwanderungsverluste bei Familienhaushalten zu verzeichnen.
- Eine hohe Umzugsintensität in Wandsbek 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 oftmals innerhalb der Stadt die innerstädtischen Quartiere. Wandsbek gewinnt im größeren Umfang lediglich in den zentralen Lagen Einwohner bei den sogenannten Starterhaushalten hinzu

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

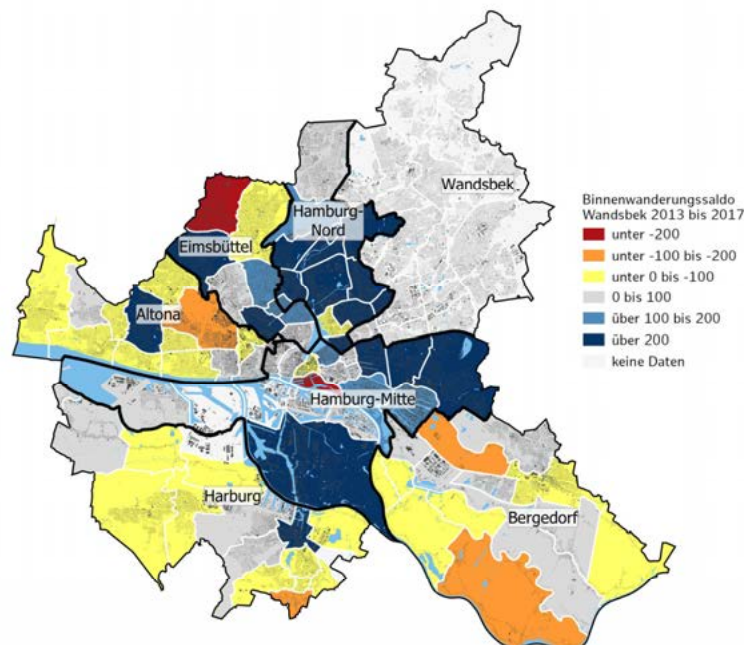


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Binnenwanderungsgewinne durch Zuzüge aus den angrenzenden zentralen Stadtteilen

- Die Differenzierung der Binnenwanderung nach dem Quell- und Zielort zeigt die folgenden wesentlichen Wandermuster:
- Der Bezirk Wandsbek gewinnt Einwohner insbesondere durch innerstädtische Umzüge aus den angrenzenden Stadtteilen der Bezirke Hamburg-Nord und Hamburg-Mitte.
- Binnenwanderungsgewinne aus dem Stadtteile Harburg resultieren vermutlich zu einem bedeutenden Teil aus der Verteilung von Flüchtlingen aus dem ehemaligen Zentralen Ankunftszenrum (bis 2016)
- Binnenwanderungsverluste des Bezirks gibt es insbesondere in Richtung peripherer Wohnstandorte

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

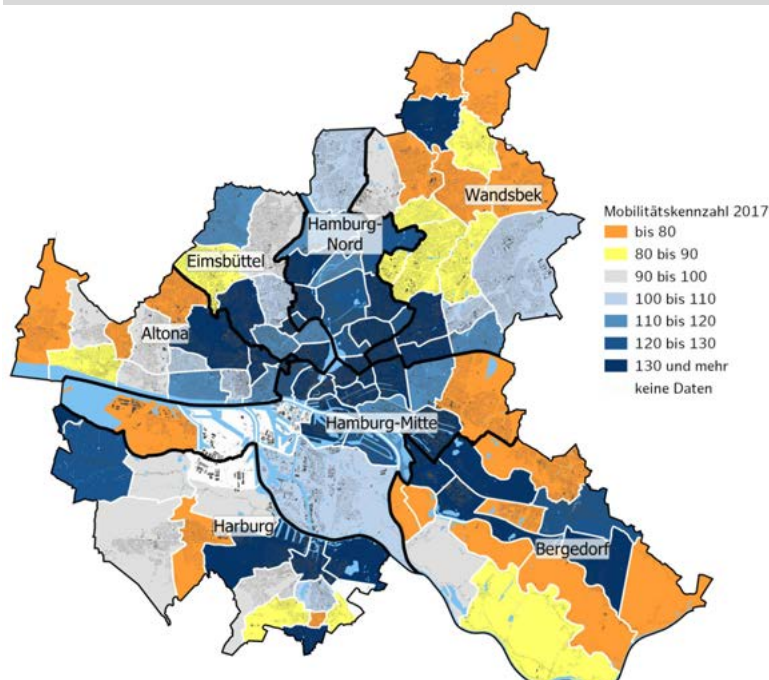


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» 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 Wandsbek (10,0 %) weist im Vergleich zur Gesamtstadt (11,2 %) die niedrigste Fluktuation aller Bezirke auf
- Im Vergleich zu Hamburg (2013: 10,6 %) hat sich die Fluktuation im Bezirk Wandsbek (2013: 8,7 %) deutlich erhöht
- Die höchste Fluktuation gibt es in den geschosswohnungsbaugeprägten, zentralen Stadtteilen, besonders niedrig ist sie in den Walddörfern und im Alstertal

Abb. 20: Fluktuation 2017 (Mobilitätskennzahl)



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

2.2.3 Vertiefung – Teilraumspezifische Wanderungsmuster

» Alstertal und Walddörfer: Außenwanderungsgewinn – Zuzüge vornehmlich aus dem Ausland

- Der Teilraum Alstertal und Walddörfer verzeichnet einen Außenwanderungsgewinn (2013 bis 2017: +2.440 Personen)
- Dieser resultiert – bedingt durch den starken Zuzug Schutzsuchender – zu einem großen Teil aus Zuzügen aus dem Ausland. Ohne den positiven Auslandssaldo hätte der Teilraum eine stark negative Außenwanderungsbilanz aufgewiesen (-1.380)
- Der Teilraum verliert in allen Altersklassen Einwohner an die Umlandkreise. In hohem Maße scheinen sich Familien an diesen Wanderungen zu beteiligen (Kinder und 30- bis 44-Jährige)
- Darüber hinaus ziehen mehr Personen aus Norddeutschland und dem sonstigen Deutschland zu als fort

Tab. 3: Alstertal und Walddörfer – Außenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsregionen 2013-2017

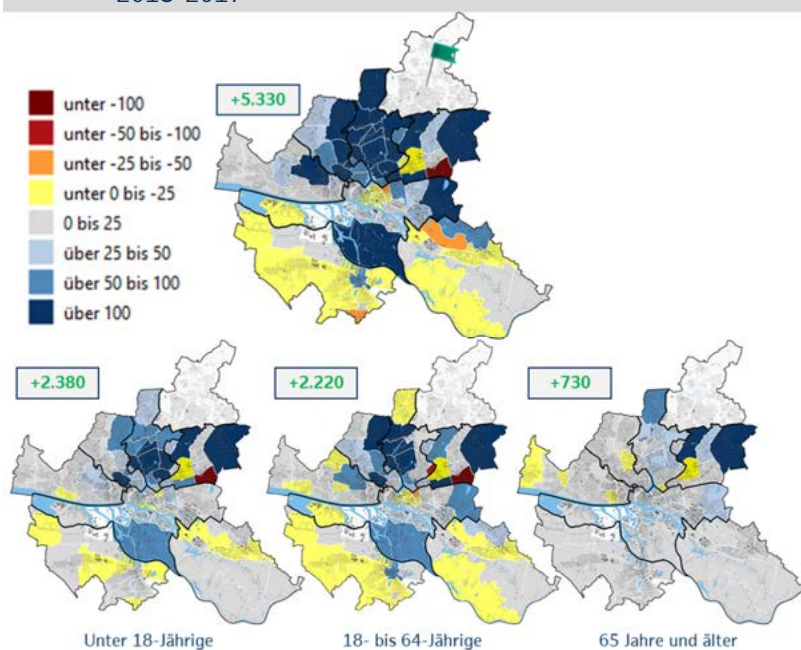
	0-5	6-17	18-29	30-44	45-64	65-79	80 u. ä.
Umlandkreise	-129	-32	-434	-596	-459	-98	-98
Sonst. Norddeutschland	138		333			38	
Sonst. Deutschland	334		440			157	
Ausland	1.089		2.710			14	
Unbekannt	-133		-776			-62	

Quelle: Statistikamt Nord

» Alstertal und Walddörfer: (Familien-)Zuzüge aus den nahen Stadtteilen

- Wie beschrieben verlaufen die Binnenwanderungen aus der Kernstadt in Richtung peripherer Lagen. Entsprechend verzeichnete der Teilraum zwischen 2013 und 2017 einen starken Binnenwanderungsgewinn (+5.330 Personen)
- Die Gewinne resultieren aus den
 - zentralen, aber auch aus angrenzenden, peripheren Stadtteilen (z. B. Langehorn oder Fuhlsbüttel)
- Der hohe Saldo der unter 18-Jährigen (+2.380) lässt auf einen starken Familienzuzug in den nördlichen Teilraum Wandsbeks schließen
- Ebenso ziehen mehr die Senioren in den Teilraum zu als fort. Der Wanderungsgewinn resultiert zu einem bedeutenden Teil aus Zuzügen aus Rahlstedt und Farmsen-Berne

Abb. 21: Alstertal und Walddörfer – Binnenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsteilen 2013-2017



Quelle: Statistikamt Nord

» Innenregion: Außenwanderungsgewinn – Zuzug junger Erwachsener – Fortzug von Familien und Senioren

- Die Innenregion Wandsbeks verzeichnete von 2013 bis 2017 einen Außenwanderungsgewinn von 14.510 Personen
- Dieser resultiert durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil aus dem Zuzug aus dem Ausland (starke Verzerrung durch die ZEA Rahlstedt).
- Die Innenregion verzeichnet einen großen Einwohnerverlust an die Umlandkreise. Besonders Familien (Kinder und 30- bis 44-Jährige) ziehen in die Umlandkreise
- Darüber hinaus verzeichnet die Innenregion große Wanderungsgewinne aus dem sonstigen (Nord-)Deutschland
- Bei den Senioren ziehen mehr Einwohner fort, als zu. Erneut sind die Umlandkreise das Hauptziel der Wanderungen

Tab. 4: Innenregion – Außenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsregionen 2013-2017

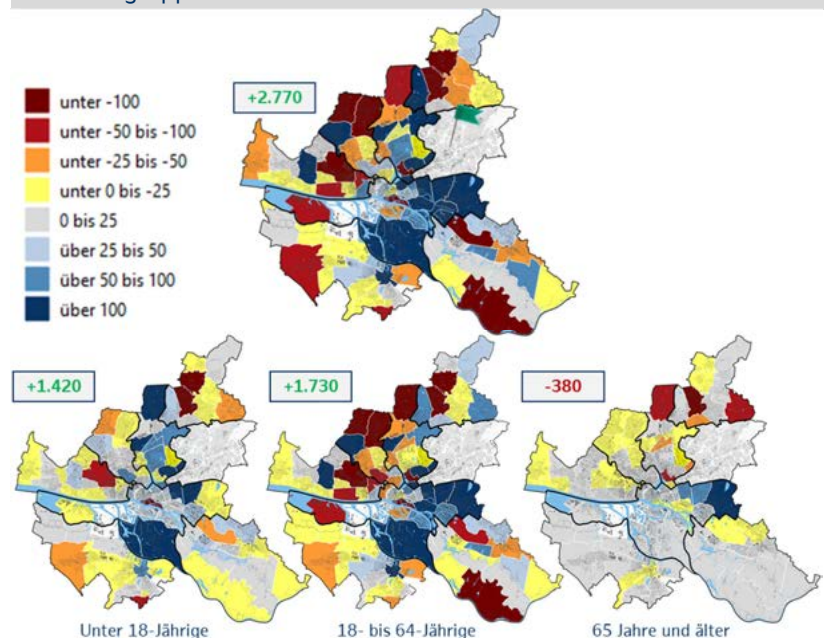
	0-5	6-17	18-29	30-44	45-64	65-79	80 u. ä.
Umlandkreise	-1.175	-415	113	-3.326	-951	-335	-493
Sonst. Norddeutschland	-173		3.667			-234	
Sonst. Deutschland	183		4.326			-62	
Ausland	4.174		13.288			42	
Unbekannt	-498		-3.379			-239	

Quelle: Statistikamt Nord

» Innenregion: Differenziertes Binnenwanderungsmuster

- Die Binnenwanderungen der Wandsbeker Innenregion sind deutlich heterogener als im nördlichen Teilraum. In Summe gewann die Innenregion zwischen 2013 und 2017 rund 2.770 Einwohner durch Zuzüge aus Hamburg hinzu
- Die Gewinne resultierten vornehmlich aus den angrenzenden südöstlichen Stadtteilen
- Die Fortzüge gingen vornehmlich in die peripheren Stadtteile anderer Bezirke
- Gewinne in der Gruppe der Familien konnte der Teilraum aus vielen zentralen angrenzenden Stadtteilen erzielen
- Senioren gingen vermehrt in die nördlichen (Wandsbeker) Stadtteile

Abb. 22: Innenregion – Binnenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsteilen 2013-2017



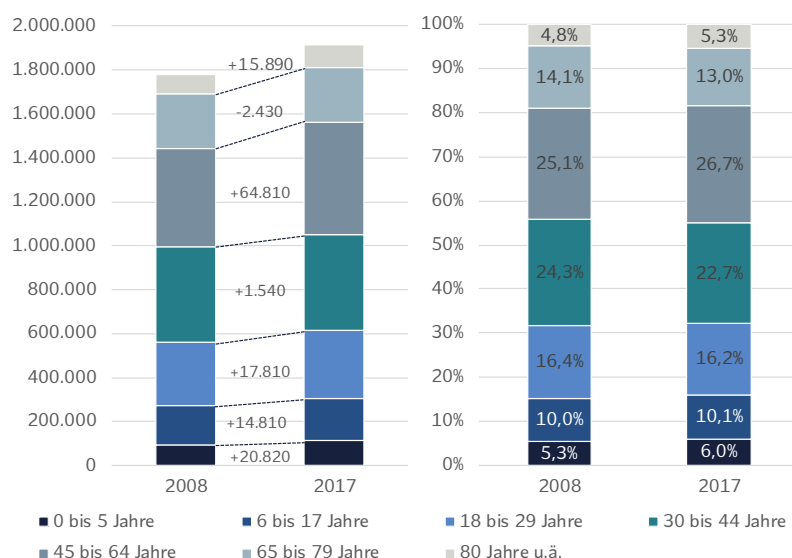
Quelle: Statistikamt Nord

2.2.4 Alters- und Haushaltsstruktur

» Verschiebung der Altersstruktur

- Die in Kapitel 2.2 beschriebenen Prozesse führen zu einer Veränderung der Alters- und Haushaltsstrukturen auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene
- Folgende Entwicklungen sind bei der Altersstruktur in Hamburg zu beobachten: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wächst deutlich, mit Herausforderungen bei Betreuungs- und Schulinfrastruktur
Anhaltend hohe Attraktivität für Starterhaushalte (ausbildungs-/arbeitsplatzbezogene Zuwanderung 18- bis 30-Jähriger)
- Die Gruppe in der Familiengründungsphase (30- bis 44-Jährige) wächst nur in geringem Umfang
- Die Zahl der 45- bis 65-Jährigen (geburtstarke 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. 23: Altersstruktur in der Hansestadt Hamburg 2008 und 2017 im Vergleich

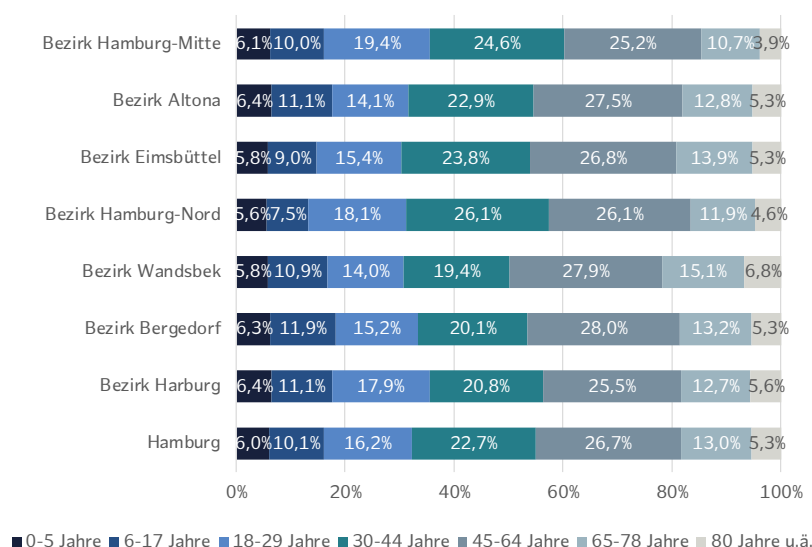


Quelle: Statistikamt Nord

» Wandsbek: Höchster Seniorenanteil

- Im Vergleich zur Hansestadt und den anderen Bezirken weist der Bezirk Wandsbek eine ältere Wohnbevölkerung auf. Die wichtigsten Unterschiede sind:
- Der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist überdurchschnittlich hoch.
- 18- bis 30-Jährige sind unterrepräsentiert. Der Anteil an der Bevölkerung ist der niedrigste aller Bezirke
- Die Anteile jüngerer Senioren (65- bis 79-Jährige) und Hochbetagter (80 Jahre und älter) sind jeweils die höchsten der sieben Bezirke

Abb. 24: Altersstruktur der Hamburg Bezirke 2017 im Vergleich

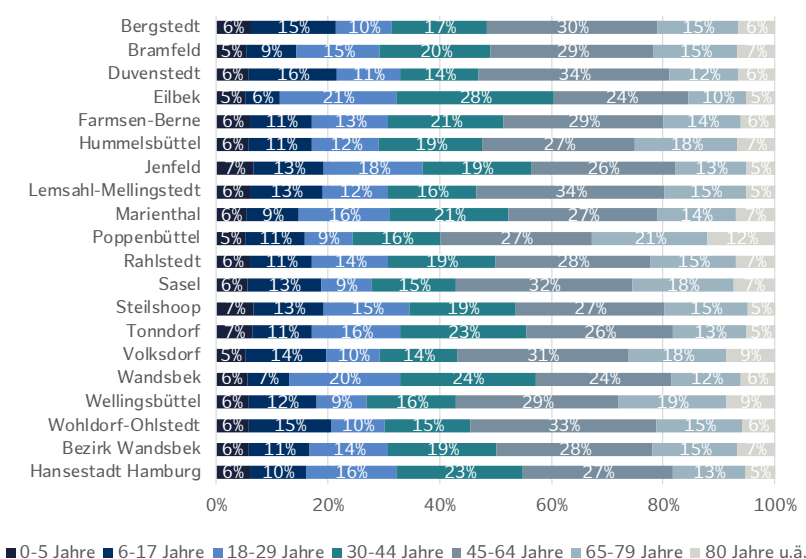


Quelle: Statistikamt Nord

» Heterogene Altersstruktur im Bezirk

- Innerhalb des Bezirkes stellen sich die Altersstrukturen sehr unterschiedlich dar. Folgende Muster sind dabei erkennbar:
- Die zentralen Stadtteile – vornehmlich Eilbek und Wandsbek – weisen einen unterdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen, insgesamt aber einen hohen Anteil an „Startern“ und „Familiengründern“ (bis 44-Jährige) auf
- In den äußeren bzw. stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteilen der Walddörfer bzw. des Alstertals ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen deutlich höher. Eine Sonderstellung nehmen die statusniedrigeren Stadtteile (Steilshoop und Jenfeld), die einen hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen aufweisen.
- Im Alstertal sowie in den Walddörfern gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil von über 64-Jährigen. Besonders ausgeprägt ist dies in Poppenbüttel und Wellingsbüttel

Abb. 25: Altersstruktur im Bezirk Wandsbek 2017 im Vergleich



Quelle: Statistikamt Nord

» Erhebliche Verschiebungen der Altersstrukturen

- Seit 2009 sind Veränderungsprozesse bei der Altersstruktur zu beobachten
- Im Vergleich zur Gesamtstadt hat sich der Anteil der hochbetagten Senioren (ab 80 Jahren) im Bezirk stärker erhöht. In einigen peripheren Stadtteilen ist dies besonders zu beobachten, wie in Lemsahl-Mellingstedt und Duvenstedt. Auch im großwohnsiedlungsgeprägten Steilshoop hat sich der Anteil der hochbetagten Senioren deutlich erhöht
- Der Anteil der Kinder in den zentralen Stadtteilen ist zwar unterdurchschnittlich, wächst aber aufgrund der jungen Bevölkerungsstruktur überdurchschnittlich stark

Tab. 5: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Wandsbek 2009 bis 2017

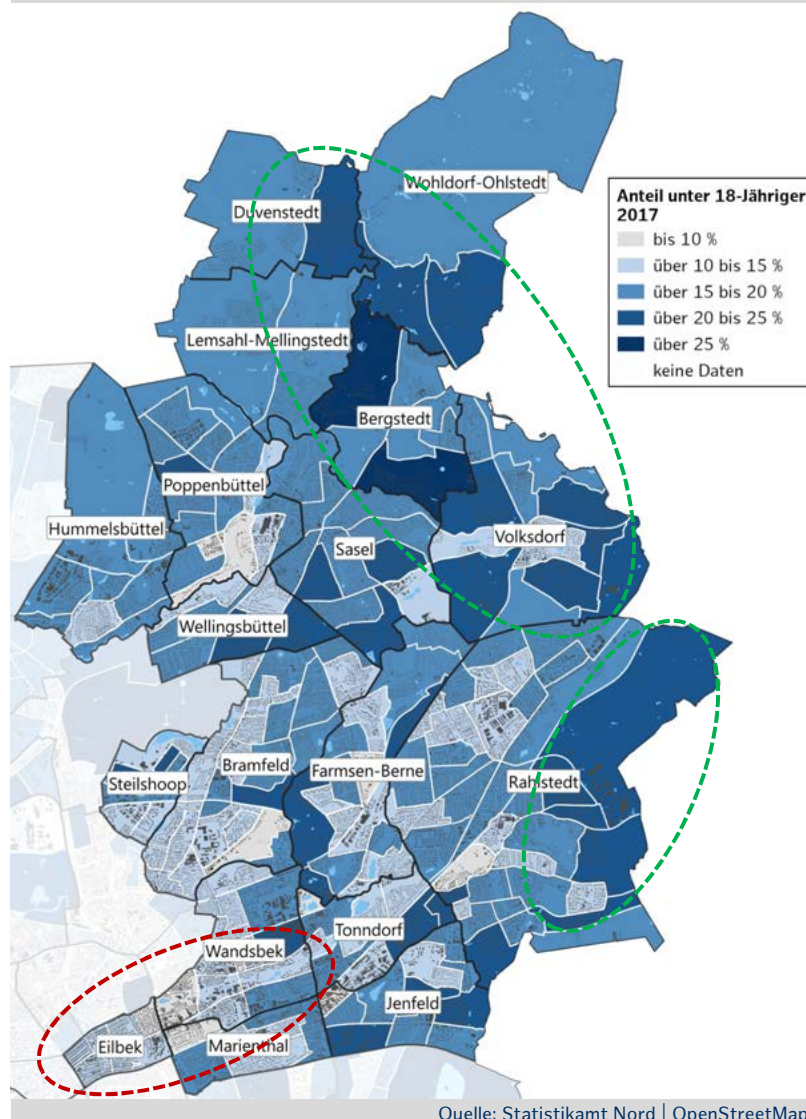
	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u.ä.
Bramfeld	26%	-4%	-1%	-2%	11%	-9%	35%
Duvenstedt	-5%	-20%	15%	-36%	39%	-8%	66%
Eilbek	49%	18%	10%	13%	14%	-15%	-25%
Farmsen-Berne	16%	1%	0%	-4%	13%	-5%	21%
Hummelsbüttel	23%	3%	-3%	4%	0%	10%	41%
Jenfeld	15%	7%	-5%	11%	6%	-5%	38%
Lemsahl-Mellingstedt	25%	-3%	-1%	-6%	10%	16%	71%
Marienthal	22%	39%	23%	3%	18%	-7%	6%
Poppenbüttel	24%	13%	-3%	-8%	6%	6%	20%
Rahlstedt	19%	2%	6%	-3%	13%	-8%	36%
Sasel	7%	13%	1%	-19%	13%	4%	31%
Steilshoop	5%	2%	-2%	-8%	1%	7%	47%
Tonndorf	46%	34%	13%	10%	16%	2%	32%
Volksdorf	1%	2%	3%	-24%	18%	8%	21%
Wandsbek	54%	15%	10%	15%	11%	-14%	18%
Wellingsbüttel	16%	22%	13%	-11%	12%	3%	25%
Wohldorf-Ohlstedt	1%	1%	3%	-23%	25%	-3%	33%
Bezirk Wandsbek	21%	6%	4%	-2%	12%	-4%	27%
Hansestadt Hamburg	22%	8%	6%	1%	15%	-1%	18%

Quelle: Statistikamt Nord

» Höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen in den Einfamilienhausgeprägten 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 urbanen, innerstädtischen Quartieren relativ gering (z. B. Quartiere in Eilbek oder Wandsbek). Gleiches gilt auch zum Teil in den eher „gesetzten“ Einfamilienhausquartieren (z. B. Quartiere in Volksdorf oder Poppenbüttel)
- Überdurchschnittlich viele unter 18-Jährige leben in den eher äußeren und stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteilen, an Standorten von Flüchtlingsunterkünften (ZEA Rahlstedt) sowie in statusniedrigeren Quartieren.

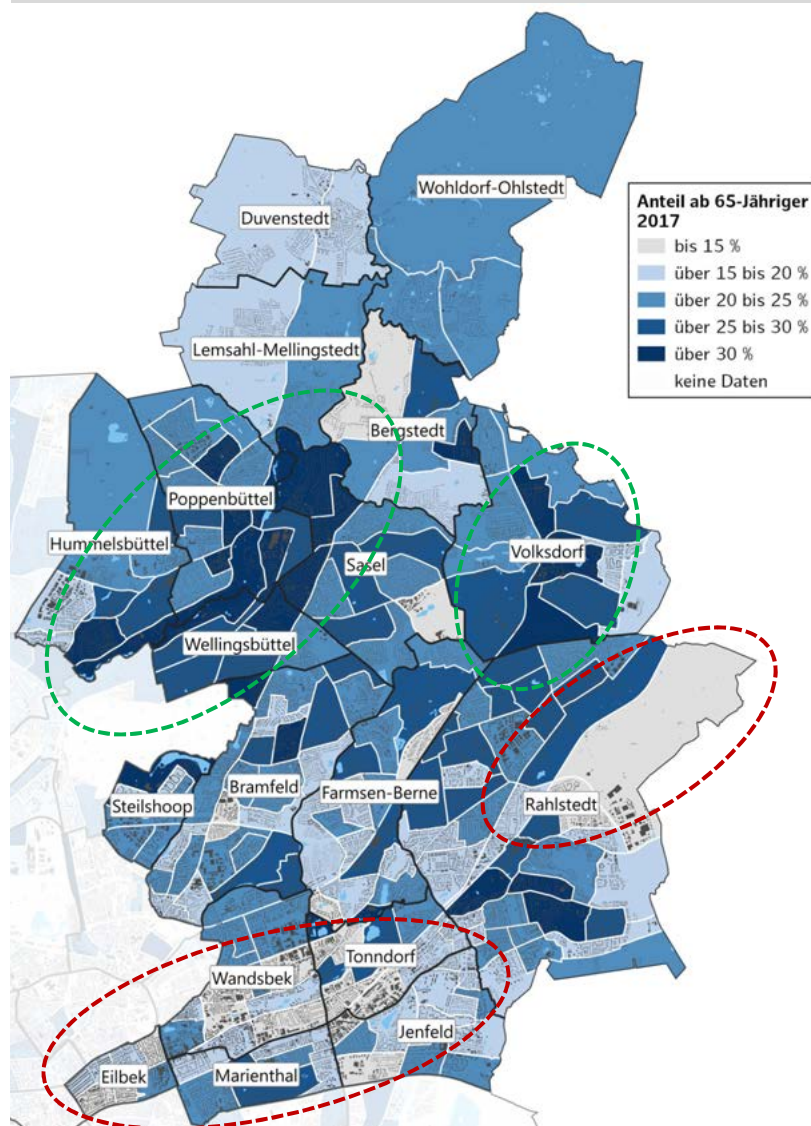
Abb. 26: Kleinräumiger Anteil von Kindern und Jugendlichen 2017



» 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 sowie in den „etablierten“, eher hochpreisigen Lagen überdurchschnittlich hoch

Abb. 27: Kleinräumiger Anteil von Senioren 2017

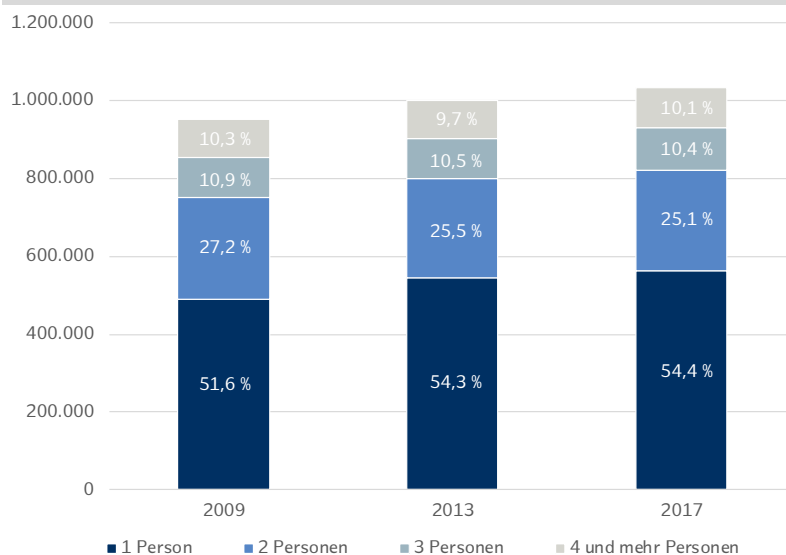


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» 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. 28: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Hamburg 2009 bis 2017

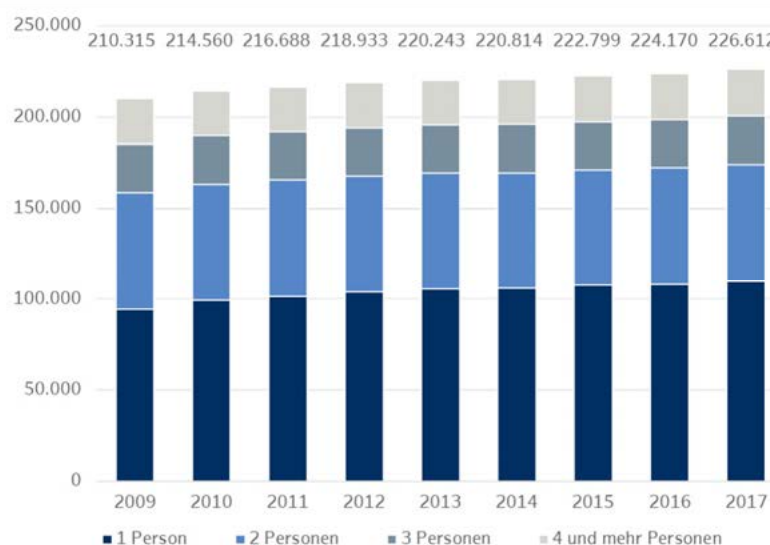


Quelle: Statistikamt Nord

» Steigende Zahl großer Haushalte

- 2017 gibt es im Bezirk 226.610 Haushalte. Es besteht eine Diskrepanz zur Zahl der Wohnungen (206.960 WE). Ursache: Überschätzung der Einpersonenhaushalte
- Zwischen 2013 und 2017 ist die Zahl der Haushalte um 6.670 bzw. 2,9 % gestiegen (Zum Vergleich: +6.710 zusätzliche Wohnungen)
- Geringerer Anteil von Singlehaushalten (48,4 %, Hamburg: 54,4 %). Mehrpersonenhaushalte sind überdurchschnittlich stark vertreten. Dies ist die Gruppe mit dem größten relativen Wachstum.
- Der größte absolute Zuwachs ist bei Singlehaushalten zu beobachten.

Abb. 29: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Wandsbek 2009 bis 2017

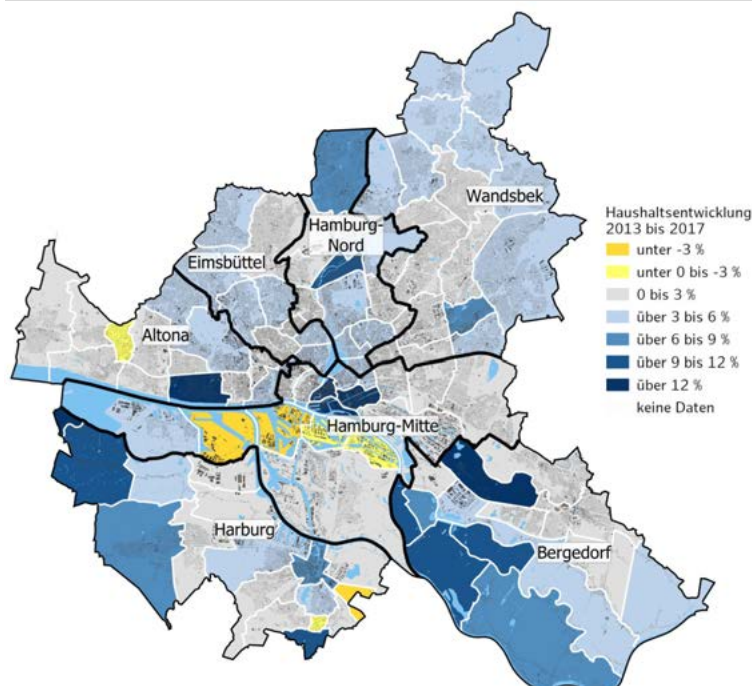


Quelle: Statistikamt Nord

» 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. 30: Kleinräumige Entwicklung der Haushalte 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Lage und vorherrschende Typologie prägend für die Haushaltsstruktur

- Innerhalb des Bezirks ist eine vergleichsweise homogene Entwicklung der Haushaltszahlen zu beobachten. Der größte relative Anstieg in Tonndorf korreliert mit der hohen Neubautätigkeit im Stadtteil
- Die innerstädtischen Stadtteile weisen einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Singlehaushalten auf
- Demgegenüber ist der Anteil größerer Haushalte mit Kindern in den stärker ein-familienhausgeprägten Stadtteilen höher
- Insgesamt ist ein unterdurchschnittlicher Zuwachs bei Haushalten mit Kindern (+3,8 %) zu beobachten (Hamburg +5,7 %). Die größte Dynamik herrschte in: Eilbek +14 % und Tonndorf +19 %)

Tab. 6: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Wandsbek 2013 bis 2017

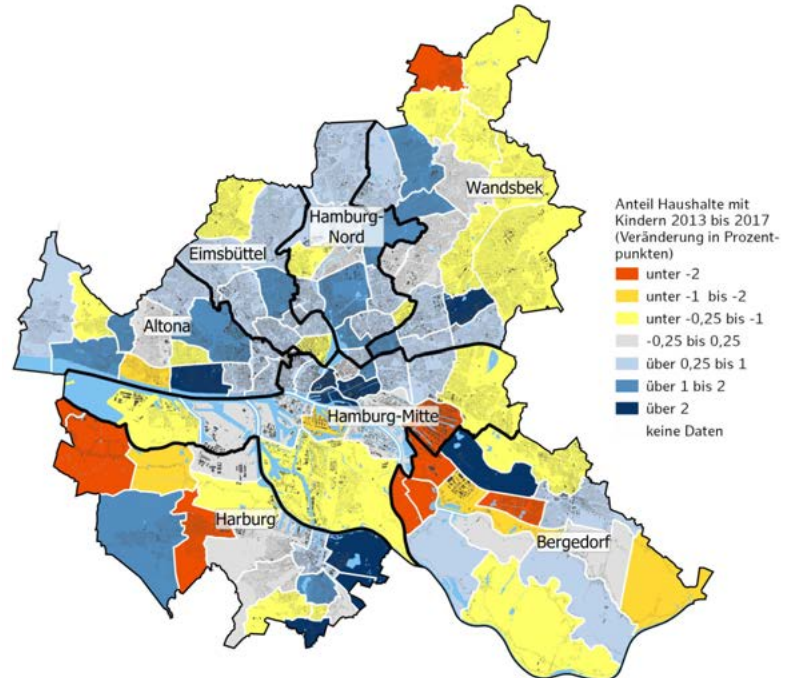
	Anzahl der Haushalte	Veränderung seit 2013	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Singlehaushalte	Haushalte mit Kindern
Bergstedt	4.823	3,5%	2,16	38,3%	26,6%
Bramfeld	30.001	3,0%	1,76	53,5%	16,5%
Duvenstedt	2.623	3,1%	2,38	30,4%	29,4%
Eilbek	14.479	2,1%	1,54	65,7%	11,7%
Farmsen-Berne	17.852	1,8%	1,91	47,7%	21,0%
Hummelsbüttel	8.717	3,2%	1,99	42,6%	21,3%
Jenfeld	12.818	3,2%	2,00	48,2%	21,8%
Lemsahl-Mellingstedt	2.930	4,5%	2,30	29,5%	26,2%
Marienthal	7.114	2,4%	1,80	52,2%	17,6%
Poppenbüttel	11.122	3,1%	2,02	40,8%	20,3%
Rahlstedt	46.884	3,4%	1,93	46,3%	20,4%
Sasel	11.176	2,2%	2,15	36,7%	24,1%
Steilshoop	9.765	0,8%	2,02	46,4%	22,4%
Tonndorf	8.071	6,3%	1,86	51,8%	19,7%
Volksdorf	9.495	3,4%	2,16	37,7%	25,1%
Wandsbek	21.540	2,5%	1,62	61,3%	12,9%
Wellingsbüttel	5.168	2,1%	2,06	41,0%	22,3%
Wohldorf-Ohlstedt	2.034	3,8%	2,32	30,9%	27,5%
Bezirk Wandsbek	226.612	2,9%	1,90	48,4%	19,5%
Hansestadt Hamburg	1.034.071	3,4%	1,80	54,4%	17,8%

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 +3,8 % im Bezirk jedoch nicht so stark, wie im Hamburger Durchschnitt
- Derzeit ist in den meisten innerstädtischen Stadtteilen der Anteil von Haushalten mit Kindern gering (Eilbek: 11,7 %, Wandsbek 12,9 %)
- Analog zu den betrachteten Wanderungsmustern und Altersstrukturen lässt sich auch bei den Haushalten eine Präferenz von Familien für die zentralen Lagen der Stadt erkennen. Zwischen 2013 und 2017 verzeichneten die meisten einen Zuwachs. Im Bezirk Wandsbek profitiert Tonndorf mit einem Zuwachs an Haushalten mit Kindern von 19 % am stärksten

Abb. 31: Haushalte mit Kindern – Veränderung 2013 bis 2017

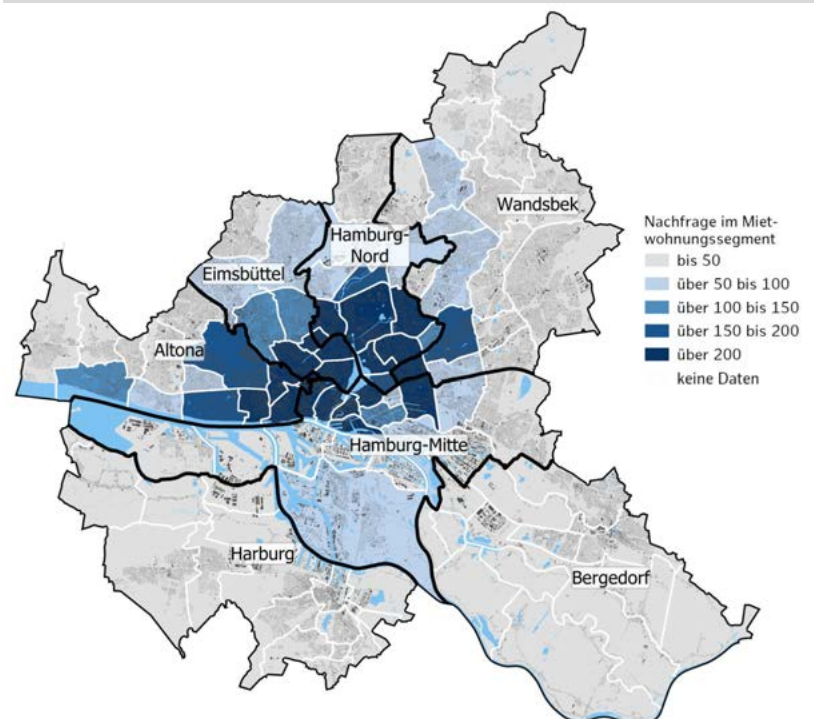


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» 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 Wandsbek ist die Nachfrage in Relation etwas niedriger. Überdurchschnittlich stark werden die zentralen Stadtteile Eilbek und Wandsbek nachgefragt. Periphere Stadtteile und besonders statusniedrigere Stadtteile verzeichnen einen geringeren Nachfragedruck im Mietwohnungssegment

Abb. 32: Kleinräumige Nachfrage im Mietwohnungssegment 2017



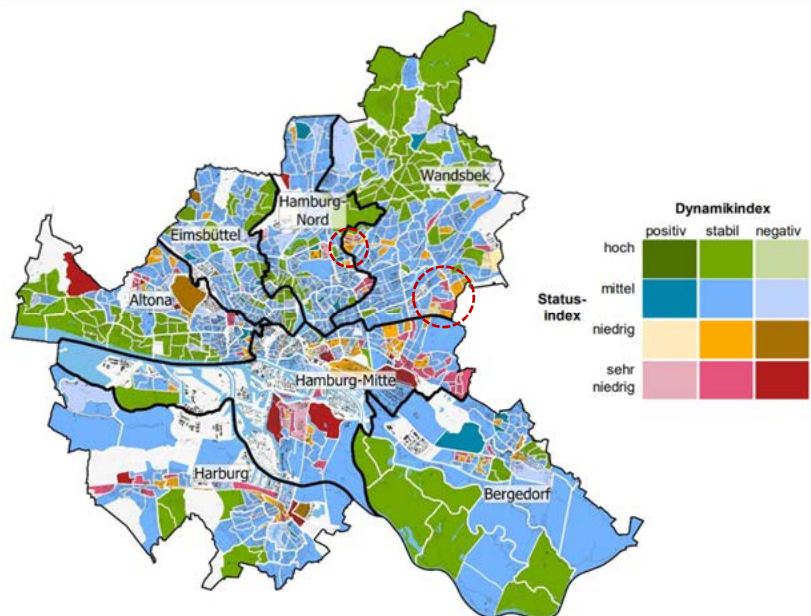
Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

2.2.5 Sozialstruktur

» Sehr heterogene Sozialstruktur im Bezirk Wandsbek

- Einen guten Überblick über die gesamtstädtische und vor allem kleinräumige Entwicklung der Sozialstruktur liefert das „Sozialraummonitoring – Integrierte Stadtteilentwicklung“ der Hansestadt
- Demnach weist der Bezirk Wandsbek insbesondere in Nord-Süd-Richtung deutliche Unterschiede auf. Die Innenregion ist in weiten Teilen von einem mittleren Status und einer stabilen Entwicklung gekennzeichnet. In Richtung Norden, in den Waldhöfen und dem Alstertal, herrscht ein eher hoher sozialer Status vor.
- Demgegenüber weisen vor allem Quartiere in den Stadtteilen Steilshoop und Jenfeld sowie zum Teil Standorte mit öffentlich-rechtlicher Unterbringung einen niedrigen Status, zumeist aber mit stabiler bis positiver Entwicklungstendenz, auf

Abb. 33: Sozialraummonitoring – Gesamtindex 2017

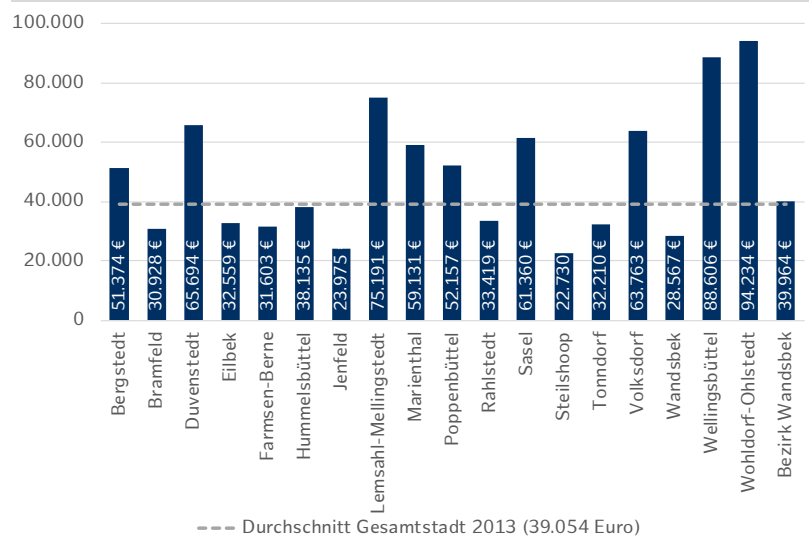


Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg | OpenStreetMap

» Einkommensunterschiede zwischen den Stadtteilen nehmen eher zu als ab

- In Hamburg verfügt jeder Steuerpflichtige über durchschnittlich 39.050 Euro pro Jahr. Im Vergleich zu 2010 entspricht dies einem Zuwachs von 3.490 Euro bzw. 9,8 %
- Das Einkommen im Bezirk Wandsbek entspricht dem Hamburgs. Der Einkommenszuwachs seit 2010 war mit +3.047 Euro bzw. +8,3 % leicht unterdurchschnittlich.
- Es gibt jedoch große Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Das Alstertal und die Walddörfer sind überdurchschnittlich einkommensstark. Mit Ausnahme von Marienthal liegt das Einkommen in der Innenregion unter dem Durchschnitt
- Die Unterschiede zwischen den Stadtteilen haben eher zu als abgenommen. Einkommensstarke Stadtteile konnten die größten Zuwächse verzeichnen

Abb. 34: Einkommen je Steuerpflichtigem im Bezirk Wandsbek 2013

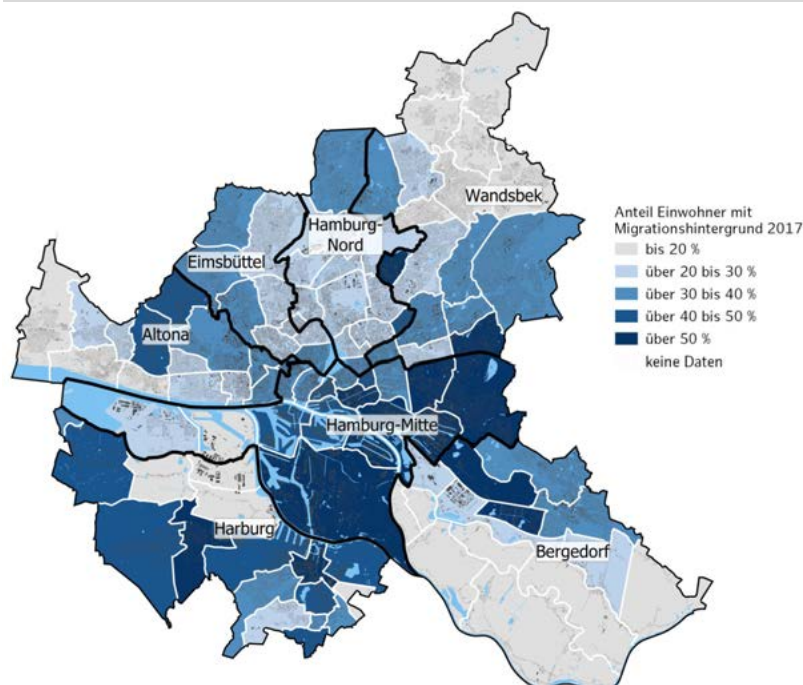


Quelle: Statistikamt Nord

» 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. 35: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2017

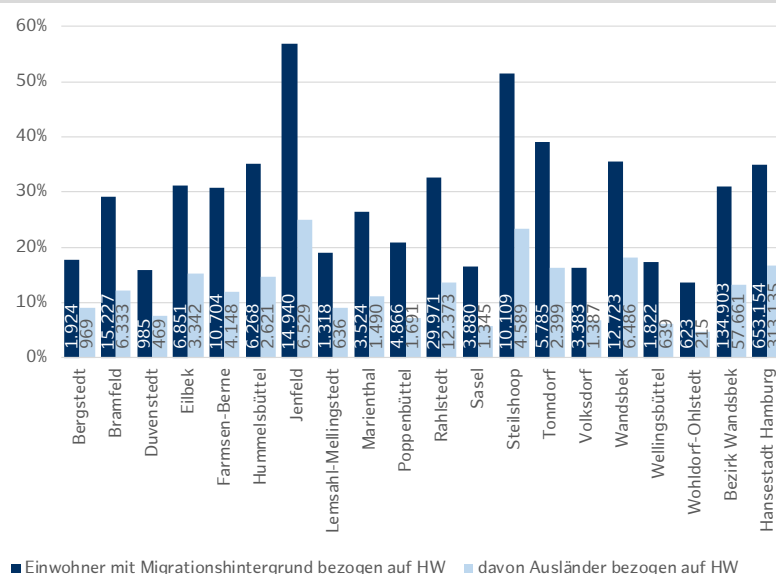


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Geringer Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund – Große räumliche Unterschiede

- ❑ Im Bezirk Wandsbek liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund mit 31,0 % unter dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil stieg mit 4,7 %-Punkten jedoch etwas stärker als in Hamburg insgesamt. Auch bezogen auf Ausländer liegt der Anteil mit 13,2 % etwas niedriger
- ❑ Im Bezirk gibt es große Unterschiede in der Verteilung. Niedrige Anteile gibt es in den Walddörfern und im Alstertal. In den zentralen Stadtteilen ist der Ausländer- und Migrantenanteil höher. Die höchsten Anteile weisen Jenfeld und Steilshoop auf.

Abb. 36: Kleinräumige Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund im Bezirk Wandsbek 2017



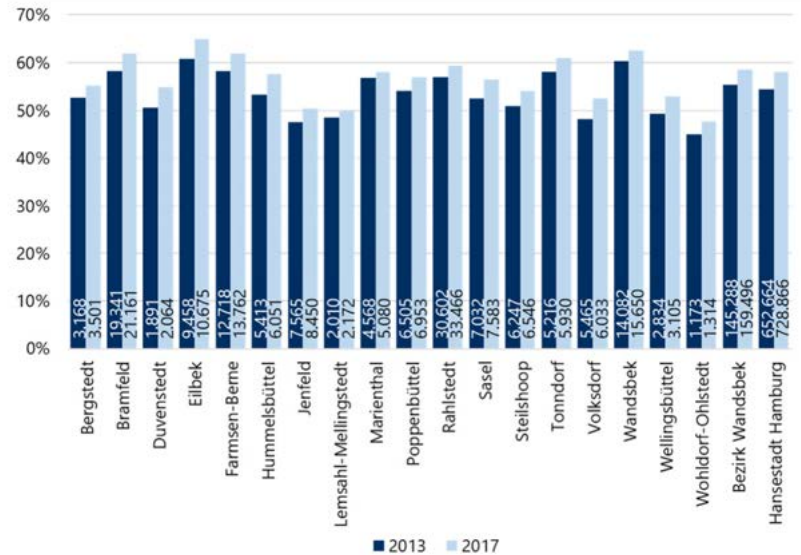
■ Einwohner mit Migrationshintergrund bezogen auf HW ■ davon Ausländer bezogen auf HW

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 Wandsbek 2013 bis 2017: +14.210 Personen bzw. +9,8 %. Anteil an Personen im Erwerbsalter (58,6 %, +3,2 %-Punkte) ist überdurchschnittlich hoch
- Höchste „Beschäftigungsquote“ in den dynamischeren Stadtteilen (z. B. Eilbek und Wandsbek)

Abb. 37: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Bezirk Wandsbek 2013 und 2017 im Vergleich

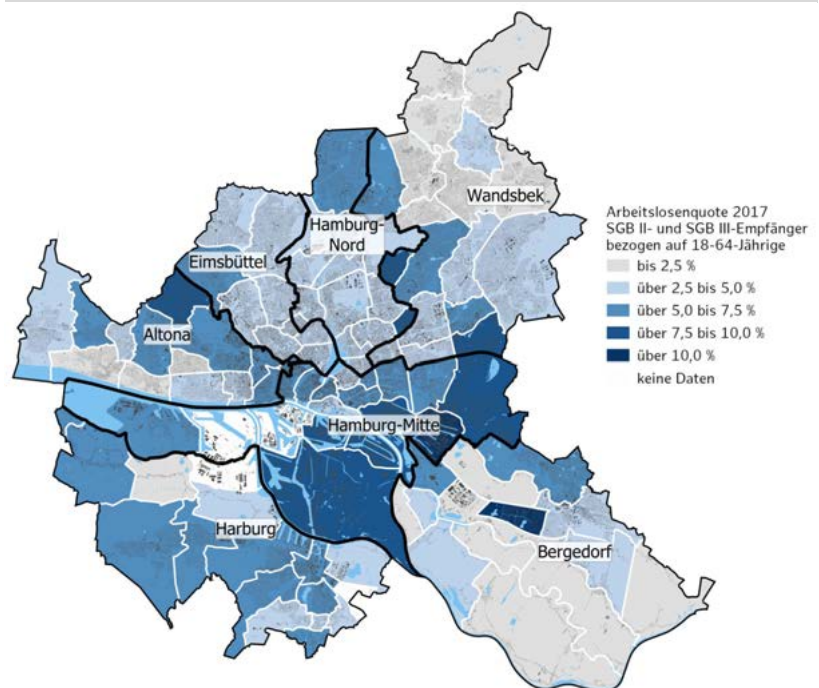


Quelle: Statistikamt Nord

» 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. 38: Arbeitslosigkeit 2017



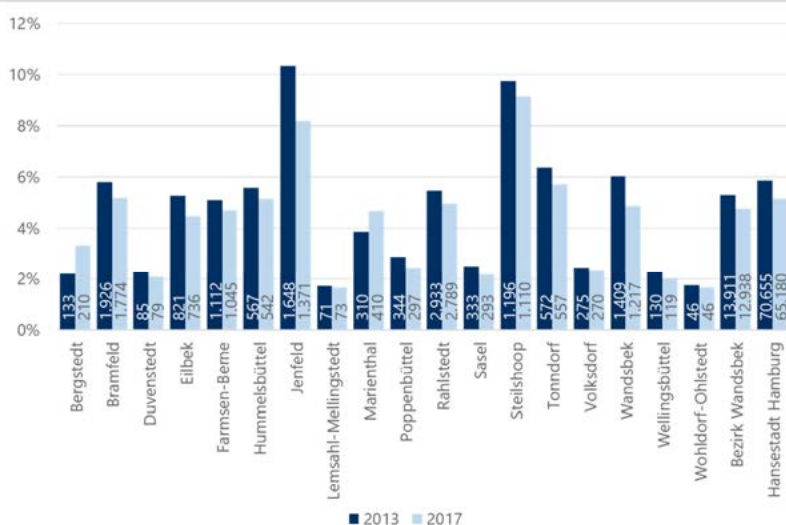
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Wandsbek

» Geringe Arbeitslosigkeit im Bezirk – Konzentration in Jenfeld und Steilshoop

- Mit 12.940 Personen und einem Anteil von 4,8 % an den Einwohnern im Erwerbsalter liegt die Zahl der Arbeitslosen im Bezirk leicht unterhalb des städtischen Anteils
- Zwischen 2013 und 2017 wurden rund 970 Arbeitslose weniger registriert und der Anteil sank um 0,6 %-Punkte
- Die Arbeitslosenzahlen gingen in den meisten Stadtteilen zurück. Lediglich in Bergstedt und Marienthal gab es leichte Zuwächse, bei einer jedoch niedrigen Arbeitslosenquote. Die höchsten Arbeitslosenanteile weisen Jenfeld und Steilshoop auf. Jenfeld konnte jedoch den stärksten Rückgang mit -2,2 %-Punkten verzeichnen

Abb. 39: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2017 im Bezirk Wandsbek

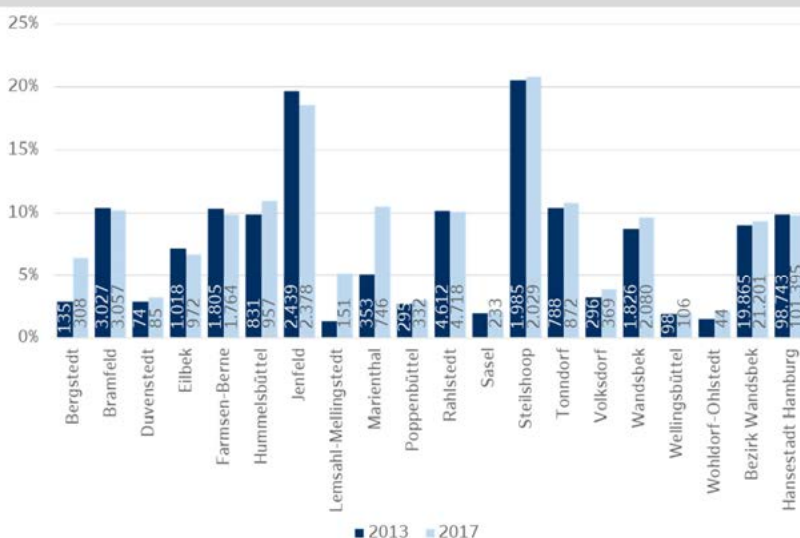


Quelle: Statistikamt Nord

» 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
- Wandsbek: Im Bezirk Wandsbek wohnten 2017 21.200 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht 9,4 % aller Haushalte (seit 2013: +1.140)
- Den höchsten Anteil weisen Steilshoop und Jenfeld auf. In Jenfeld ist eine positive Entwicklung erkennbar.
- Teils starke Steigerungsraten zeigen sich, vermutlich aufgrund der Unterbringung von Flüchtlingen, in einigen statushöheren Stadtteilen (z. B. Lemsahl-Mellingstedt, Bergstedt oder Marienthal)

Abb. 40: Kleinräumige Bedarfsgemeinschaften 2013 und 2017 im Bezirk Wandsbek



Quelle: Statistikamt Nord

Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Wandsbek

2.2.6 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

	Bevölkerungsentwicklung absolut (relativ)		Natürliche Bevölkerungs- entwicklung (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
Bergstedt	+593 (+6%)	+604 (+5,8%)	-13,2	-11,6	65	74	-85	-3	-36	-61
Bramfeld	+400 (+0,8%)	+1.574 (+3%)	-65,0	-23,4	-91	77	1.237	1.515	-287	-295
Duvenstedt	+102 (+1,6%)	-27 (-0,4%)	6,6	-0,2	44	14	-86	-97	-28	-17
Eilbek	+548 (+2,6%)	+1.054 (+4,9%)	1,2	73,0	-100	-54	1.804	1.951	-199	-157
Farmsen-Berne	+43 (+0,1%)	+741 (+2,1%)	-85,6	-37,6	-154	319	451	842	-173	-113
Hummelsbüttel	+165 (+1%)	+791 (+4,5%)	-22,6	-25,4	-47	194	97	176	-32	-85
Jenfeld	-205 (-0,8%)	+1.496 (+5,9%)	-20,0	-1,0	-104	107	767	966	-113	-100
Lemsahl-Mellingstedt	+32 (+0,5%)	+439 (+6,6%)	5,6	17,2	27	127	-118	-6	-29	-30
Marienthal	+484 (+4%)	+983 (+7,8%)	-68,4	-31,2	-20	526	447	1.303	-54	-57
Poppenbüttel	+498 (+2,2%)	+886 (+3,9%)	-326,8	-316,8	83	126	7	69	69	200
Rahlstedt	+760 (+0,9%)	+3.779 (+4,2%)	-164,2	-117,6	-420	954	1.143	2.926	-456	-310
Sasel	+561 (+2,4%)	+466 (+2%)	-15,8	-21,2	153	260	-30	69	-52	-67
Steilshoop	+45 (+0,2%)	+173 (+0,9%)	10,6	38,2	46	39	277	384	-87	-110
Tonndorf	+726 (+5,6%)	+1.279 (+9,3%)	7,8	12,8	-24	8	503	478	-34	-12
Volksdorf	+285 (+1,4%)	+449 (+2,2%)	-78,0	-94,4	312	251	-115	60	-21	21
Wandsbek	+693 (+2,1%)	+2.342 (+6,9%)	-61,8	40,4	-40	134	2.398	2.473	-205	-149
Wellingsbüttel	+524 (+5,2%)	+257 (+2,4%)	-67,0	-57,4	68	99	108	179	24	3
Wohldorf-Ohlstedt	+14 (+0,3%)	+152 (+3,3%)	0,4	3,0	27	108	-44	203	-23	-19
Bezirk Wandsbek	+6.268 (+1,5%)	+17.438 (+4,1%)	-956,2	-553,2	-175	3.363	8.761	13.488	-1.736	-1.358
Hansestadt Hamburg	+38.458 (+2,2%)	+89.903 (+4,9%)	65,4	2597,0	-2.082	13.481	72.103	95.611	-8.805	-6.835

	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
Bergstedt	352	384	-140	-72	-17	-28	67	82	9,6%	17,8%
Bramfeld	186	273	151	103	-336	-231	79	86	21,9%	29,1%
Duvenstedt	85	100	-134	-220	11	39	65	67	13,1%	15,8%
Eilbek	-193	-285	535	598	-271	-196	124	140	24,9%	31,2%
Farmsen-Berne	254	134	33	-27	151	95	83	83	23,7%	30,8%
Hummelsbüttel	203	305	-239	-27	37	-51	78	97	28,4%	35,1%
Jenfeld	50	355	-706	-312	8	97	85	119	46,8%	56,9%
Lemsahl-Mellingstedt	170	157	-258	-161	-49	-81	72	140	10,3%	18,9%
Marienthal	30	-360	219	-396	208	104	110	142	19,8%	26,5%
Poppenbüttel	372	532	-242	-250	1.092	909	71	73	14,4%	20,9%
Rahlstedt	694	640	-221	-1.157	152	-142	72	106	24,5%	32,7%
Sasel	473	438	-431	-545	-221	-165	65	65	11,5%	16,4%
Steilshoop	152	201	-241	-169	-70	-50	83	82	40,9%	51,4%
Tonndorf	207	260	91	266	34	29	102	104	27,2%	39,1%
Volksdorf	241	448	-530	-552	113	183	71	73	12,5%	16,3%
Wandsbek	-117	150	206	490	-97	-89	112	139	25,5%	35,6%
Wellingsbüttel	172	182	-130	-205	177	41	85	86	12,8%	17,2%
Wohldorf-Ohlstedt	74	48	-101	-341	-25	-64	67	77	11,5%	13,6%
Bezirk Wandsbek	3.405	3.962	-2.138	-2.977	897	400	83	100	23,4%	31,0%
Hansestadt Hamburg	-1	487	0	177	0	3	99	1.215	28,1%	34,9%

	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
Bergstedt	49,2%	55,2%	2,3%	3,3%	+215 (+4,9%)	+165 (+3,5%)	33,9%	38,3%	27,4%	26,6%
Bramfeld	54,0%	62,0%	5,8%	5,2%	+1.249 (+4,5%)	+861 (+3%)	49,3%	53,5%	17,1%	16,5%
Duvenstedt	46,9%	54,9%	2,4%	2,1%	+75 (+3%)	+79 (+3,1%)	27,3%	30,4%	36,0%	29,4%
Eilbek	55,6%	65,0%	5,3%	4,5%	+692 (+5,2%)	+301 (+2,1%)	64,6%	65,7%	10,3%	11,7%
Farmsen-Berne	54,7%	61,9%	6,0%	4,7%	+409 (+2,4%)	+316 (+1,8%)	43,5%	47,7%	21,3%	21,0%
Hummelsbüttel	50,7%	57,6%	6,2%	5,2%	+211 (+2,6%)	+269 (+3,2%)	38,3%	42,6%	21,4%	21,3%
Jenfeld	42,8%	50,5%	9,6%	8,2%	+511 (+4,3%)	+402 (+3,2%)	44,0%	48,2%	22,7%	21,8%
Lemsahl-Mellingstedt	45,0%	50,0%	1,6%	1,7%	+87 (+3,2%)	+125 (+4,5%)	26,1%	29,5%	29,3%	26,2%
Marienthal	48,3%	58,1%	3,2%	4,7%	+322 (+4,9%)	+169 (+2,4%)	50,5%	52,2%	16,3%	17,6%
Poppenbüttel	49,1%	57,0%	2,5%	2,4%	+341 (+3,3%)	+335 (+3,1%)	38,6%	40,8%	19,6%	20,3%
Rahlstedt	52,4%	59,4%	5,9%	5,0%	+1.584 (+3,6%)	+1.526 (+3,4%)	41,7%	46,3%	21,7%	20,4%
Sasel	48,3%	56,5%	2,0%	2,2%	+384 (+3,7%)	+238 (+2,2%)	35,1%	36,7%	23,4%	24,1%
Steilshoop	50,5%	54,0%	8,5%	9,2%	+469 (+5,1%)	+79 (+0,8%)	40,6%	46,4%	23,8%	22,4%
Tonndorf	52,7%	61,0%	6,7%	5,7%	+466 (+6,6%)	+476 (+6,3%)	50,9%	51,8%	16,7%	19,7%
Volksdorf	43,5%	52,5%	2,2%	2,4%	+205 (+2,3%)	+315 (+3,4%)	34,9%	37,7%	26,8%	25,1%
Wandsbek	54,9%	62,6%	5,8%	4,9%	+1.050 (+5,3%)	+532 (+2,5%)	58,4%	61,3%	12,5%	12,9%
Wellingsbüttel	43,5%	52,9%	2,3%	2,0%	+271 (+5,6%)	+107 (+2,1%)	38,9%	41,0%	20,9%	22,3%
Wohldorf-Ohlstedt	39,3%	47,7%	1,5%	1,7%	+77 (+4,1%)	+74 (+3,8%)	28,8%	30,9%	28,6%	27,5%
Bezirk Wandsbek	51,0%	58,6%	5,3%	4,8%	+8.618 (+4,1%)	+6.369 (+2,9%)	44,9%	48,4%	19,9%	19,5%
Hansestadt Hamburg	49,9%	58,1%	6,0%	5,2%	+40.523 (+4,3%)	+34.004 (+3,4%)	51,6%	54,4%	17,8%	17,8%

2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Wandsbek

Zentrale Ergebnisse

- Deutliche Steigerung der Neubautätigkeit (+60 %; niedrigste Neubauintensität) – Genehmigungsziele werden seit 2013 erreicht – Stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau
- Fokus der Neubautätigkeit auf Bramfeld, Farmsen-Berne, Rahlstedt, Sasel, Tonndorf – urbanere Lagen mit vergleichsweise geringer Neubautätigkeit – äußere Stadtteile mit höherer Neubauintensität
- Große Anzahl geförderter Wohnungen – Anteil leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt – Bewilligungszahlen um 20 % gesunken – steigende Zahl von gefördertem Neubau
- Fortsetzung/Beschleunigung des Abschmelzprozesses bei geförderten Wohnungen – weiterer Rückgang bis 2022 erwartet (-3.640 WE) – Fokus der nächsten Jahre: Hummelsbüttel, Rahlstedt und Jenfeld
- ABER: Bei Bewilligungszahlen auf dem Niveau der letzten fünf Jahre (5.550 Bindungen) kann die Zahl der Wohnungen auf dem Niveau von 2017 stabilisiert werden
- Im Vergleich zur Gesamtstadt (absolut/relativ) moderaterer Anstieg der Mieten – Mietanstieg hat sich gegenüber dem Vergleichszeitraum verlangsamt
- Moderate Entwicklung der Mieten von SAGA und Genossenschaften
- Erheblicher Anstieg der Baulandpreise (EZFH-und GWB-Segment) – Preise in den meisten Stadtteilen noch günstiger als im städtischen Durchschnitt – im GWB im städtischen Durchschnitt;

Im Folgenden wird der skizzierten Wohnungsnachfrage im Bezirk Wandsbek 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

» Starke Prägung durch Geschosswohnungsbau

- Die Bestandsstruktur ist im Bezirk Wandsbek sehr heterogen. Während in den Waldhöfen und im Alstertal Einfamilienhäuser das Bild prägen, ist der Süden überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt über dem städtischen Niveau. Seit 2013 stieg sie um 0,43 m²
- Der Wohnflächenkonsum pro Kopf liegt über dem städtischen Durchschnitt, zwischen den Stadtteilen gibt es jedoch große Differenzen (z. B. 30,7 m² in Jenfeld bis hin zu 61,6 m² in Wohldorf-Ohlstedt)

Tab. 7: Wohnungsbestandsstruktur 2017

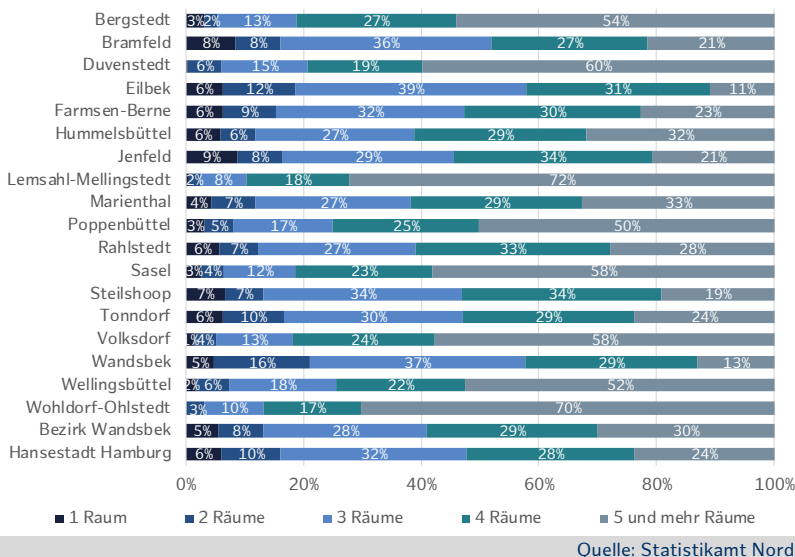
	Wohnungsbestand		Gebäudetypologie		Wohnfläche	
	Anzahl der Wohnungen	Veränderung gegenüber 2013	Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH	Anteil von Wohnungen in MFH	je EW	je WE
Bergstedt	4.531	+125	61,8%	38,2%	43,7	103,4
Bramfeld	27.301	+648	27,7%	72,3%	38,0	71,2
Duvenstedt	2.449	+73	74,8%	25,2%	48,0	118,0
Eilbek	12.714	+271	1,6%	98,4%	37,8	62,4
Farmsen-Berne	16.592	+370	34,6%	65,4%	36,9	76,1
Hummelsbüttel	8.051	+269	27,8%	72,2%	40,6	88,6
Jenfeld	10.628	+291	19,7%	80,3%	30,7	72,8
Lemsahl-Mellingstedt	2.725	+118	91,2%	8,8%	52,4	132,0
Marienthal	6.466	+114	24,5%	75,5%	44,8	90,2
Poppenbüttel	10.217	+317	59,5%	40,5%	47,5	103,8
Rahlstedt	43.394	+1.069	29,0%	71,0%	39,1	81,2
Sasel	10.573	+391	71,3%	28,7%	51,8	112,5
Steilshoop	8.818	+132	3,8%	96,2%	33,3	74,0
Tonndorf	7.272	+486	24,4%	75,6%	38,3	76,3
Volksdorf	8.852	+294	59,9%	40,1%	49,3	112,7
Wandsbek	19.419	+402	11,7%	88,3%	36,4	65,2
Wellingsbüttel	5.017	+144	53,9%	46,1%	58,1	120,2
Wohldorf-Ohlstedt	1.945	+117	80,7%	19,3%	61,6	143,6
Bezirk Wandsbek	206.964	+5.631	32,2%	67,8%	40,7	83,6
Hansestadt Hamburg	916.082	+28.347	20,7%	79,3%	38,3	76,1

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 den dynamischen innerstädtischen Stadtteilen (z. B. Eilbek und Wandsbek). Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach kleinen (bezahlbaren) Wohnungen ist der Bestand von besonderer Bedeutung
- Der Bestand größerer (familiengerechter) Wohnungen findet sich vor allem in den Walddörfern und im Alstertal

Abb. 41: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2017

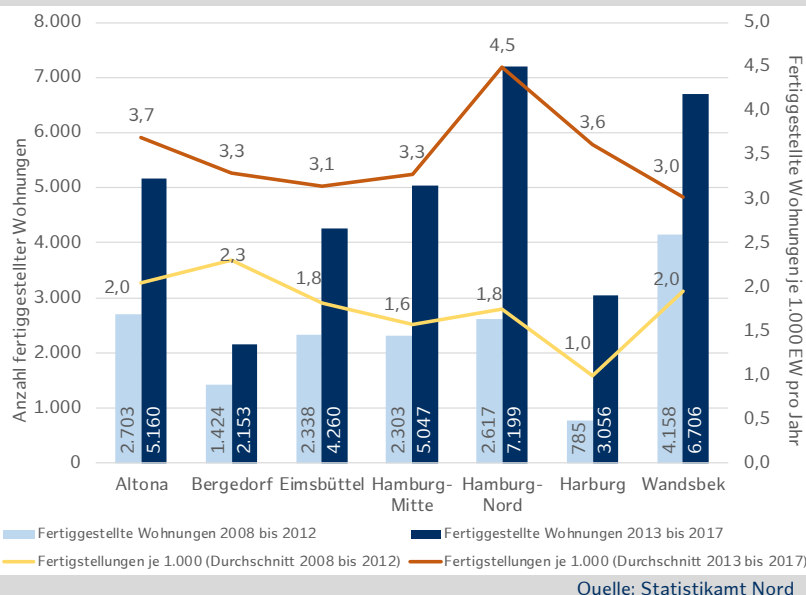


2.3.2 Neubautätigkeit

» Niedrigste Neubauintensität – Stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau

- Seit September 2016 ist es Ziel des Bezirks Wandsbek 1.800 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen (Vorher: 1.100 WE)
- Baugenehmigungen 2013 bis 2017: ø 2.180 Wohnungen p. a., ca. 24 % davon in EZFH (2008 bis 2012: 909 WE, ca. 55 % davon in EZFH)
- Neue Ziele werden bereits seit 2014 erreicht
- Baufertigstellungen 2013 bis 2017: ø 1.341 WE, ca. 35 % in EZFH (2008 bis 2012: ø 832 WE p. a., ca. 60 % in EFZH)
- Bezirksübergreifend ist zu beobachten, dass der Anteil des Geschosswohnungsbaus an der Neubautätigkeit gestiegen ist
- Im Vergleich zu den anderen Hamburger Bezirken weist Wandsbek eine etwas niedrigere Neubauintensität auf.

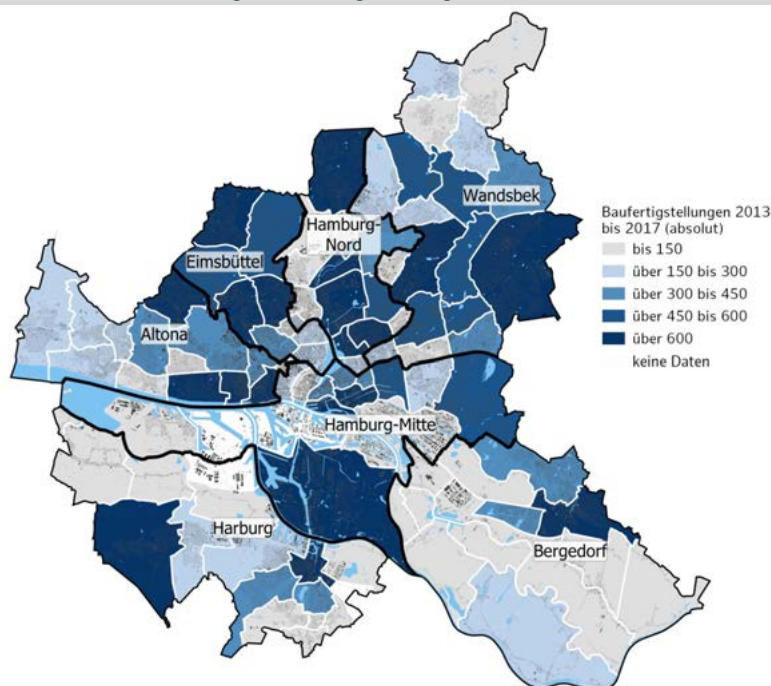
Abb. 42: Baufertigstellungen der Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich



» 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 und Ottensen
- Die Stadtteile mit den höchsten Baufertigstellungszahlen zwischen 2013 und 2017 sind Winterhude (1.690 Wohnungen), Langenhorn (1.320), Rahlstedt (1.190), Harburg (1.040) und Barmbek-Süd (1.020)

Abb. 43: Kleinräumige Baufertigstellungen 2013 bis 2017

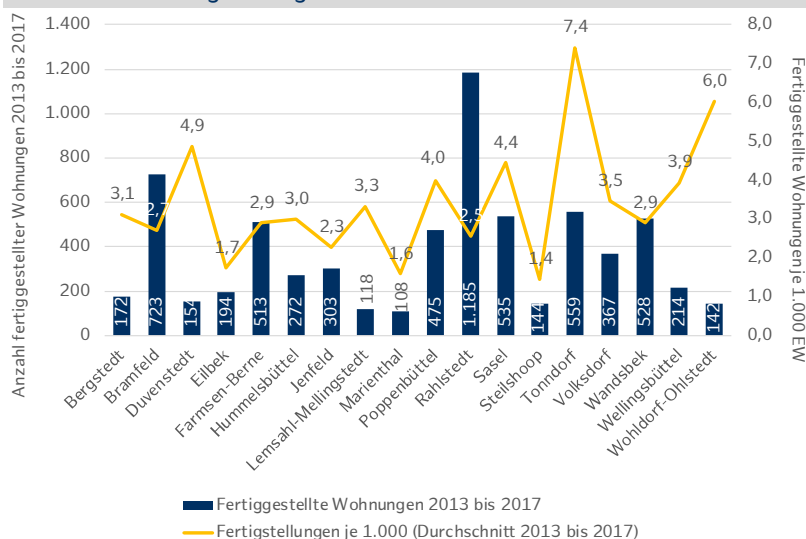


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Hohe Zahl von Fertigstellungen insbesondere in den äußeren Stadtteilen

- Im Bezirk ist die höchste Neubautätigkeit in den großen Stadtteilen „in 2. Reihe“, vor allem in Rahlstedt, Bramfeld und Tonndorf, zu verzeichnen
- Wandsbek profitiert dabei von den derzeit noch vorhandenen großen Flächenpotenzialen
- In bereits verdichteten Stadtteilen, wie Eilbek oder Marienthal, sowie in den peripheren Stadtteilen der Walddörfer ist die Bautätigkeit eher gering
- Hohe Baufertigstellungszahlen (absolut) zudem im zentralen Stadtteil Wandsbek

Abb. 44: Baufertigstellungen im Bezirk Wandsbek 2013 bis 2017



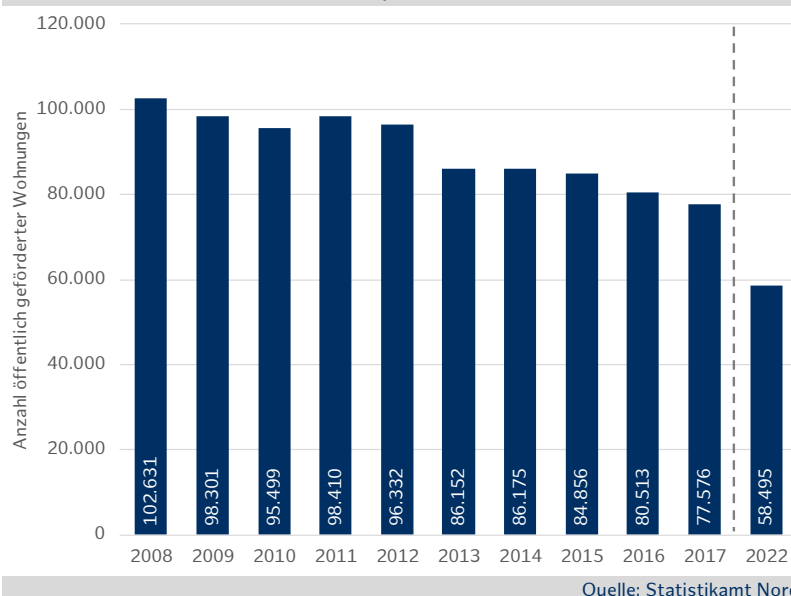
Quelle: Statistikamt Nord

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 den 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

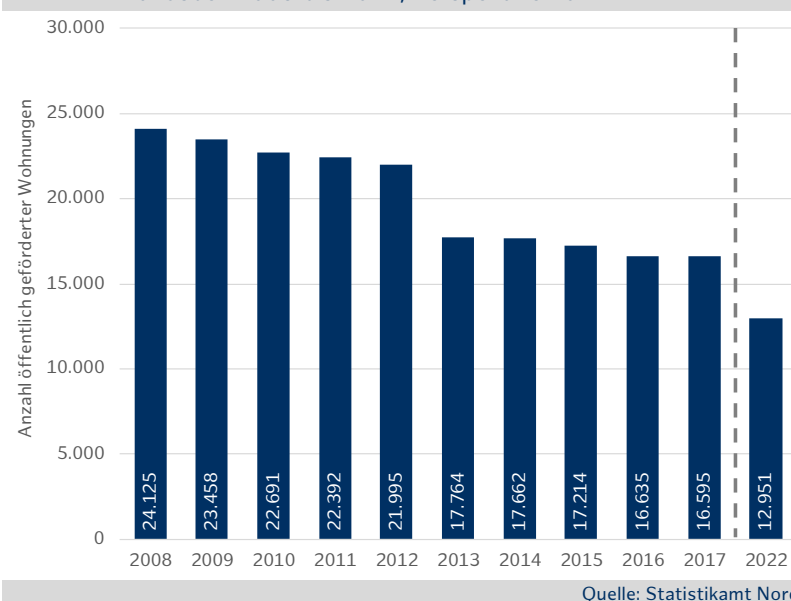
Abb. 45: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2008 bis 2017 und Perspektive bis 2022



» Ein Fünftel der geförderte Wohnungen Hamburg im Bezirk Wandsbek

- Im Bezirk Wandsbek gab es 2017 16.595 geförderte Wohnungen. Mit einem Anteil von 8,0 % liegt der Anteil am Wohnungsbestand knapp unter dem städtischen Durchschnitt
- Im Jahr 2013 war ein großer Bindungsauslauf zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen um 4.230 Wohnungen verringert
- Rückgang des Bestands von 2008 bis 2017 7.530 Wohnungen. Der Anteil am Wohnungsbestand sank um 4,1 %-Punkt
- Von 2017 bis 2022 werden etwa 3.640 zusätzliche Wohnungen bzw. gut ein Fünftel der geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen

Abb. 46: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Wandsbek 2008 bis 2017, Perspektive 2022



» Geringe Zahl geförderter Wohnungen in den äußeren Stadtteilen

- Innerhalb des Bezirks haben die Stadtteile Rahlstedt, Steilshoop und Hummelsbüttel den größten geförderten Bestand. Hohe Anteile gibt es zudem in Jenfeld und Tonnendorf. In den übrigen Stadtteilen liegen die Anteile teils deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Besonders niedrige Anteile weisen die Walddörfer und das Alstertal auf
- Vom Bindungsauslauf in den letzten Jahren waren vor allem Jenfeld, Steilshoop und Rahlstedt betroffen
- Perspektivisch ist der größte Bindungsauslauf in Hummelsbüttel und Rahlstedt zu erwarten. In Hummelsbüttel wird sich der Bestand mehr als halbieren.

Tab. 8: Kleinräumige Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Wandsbek 2008 bis 2017, Perspektive 2022

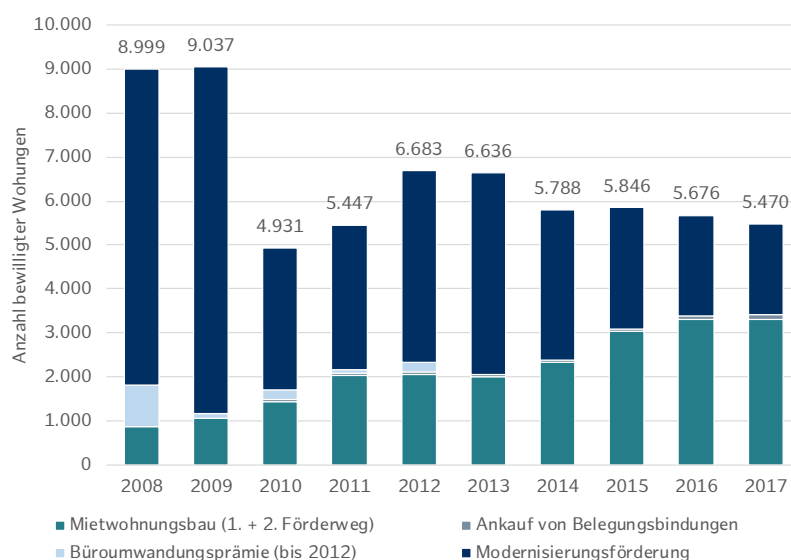
	2008		2013		2017		2022
	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE
Bergstedt	259	6,2%	188	4,3%	187	4,1%	187
Bramfeld	2.423	9,0%	1.784	6,7%	1.895	6,9%	1.612
Duvenstedt	66	2,9%	82	3,5%	82	3,3%	82
Eilbek	410	3,3%	427	3,4%	436	3,4%	406
Farmsen-Berne	1.627	10,3%	1.084	6,7%	1.144	6,9%	1.074
Hummelsbüttel	2.280	29,1%	2.163	27,8%	2.024	25,1%	909
Jenfeld	4.112	38,8%	2.197	21,3%	1.389	13,1%	1.005
Lemsahl-Mellingstedt	29	1,2%	29	1,1%	29	1,1%	0
Marienthal	123	2,0%	25	0,4%	25	0,4%	25
Poppenbüttel	513	5,1%	553	5,6%	449	4,4%	232
Rahlstedt	5.722	13,8%	3.992	9,4%	3.564	8,2%	2.826
Sasel	36	0,4%	36	0,4%	36	0,3%	36
Steilshoop	4.606	53,7%	3.051	35,1%	2.816	31,9%	2.666
Tonnendorf	264	3,8%	448	6,6%	870	12,0%	743
Volksdorf	779	9,2%	749	8,8%	726	8,2%	338
Wandsbek	870	4,7%	928	4,9%	901	4,6%	788
Wellingsbüttel	0	0,0%	22	0,5%	22	0,4%	22
Wohldorf-Ohlstedt	6	0,3%	6	0,3%	0	0,0%	0
Bezirk Wandsbek	24.125	12,1%	17.764	8,8%	16.595	8,0%	12.951
Hansestadt Hamburg	102.631	11,7%	86.152	9,7%	77.576	8,5%	58.495

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 Mietwohnungsbau 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. 47: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg nach Art der Förderung 2008 bis 2017

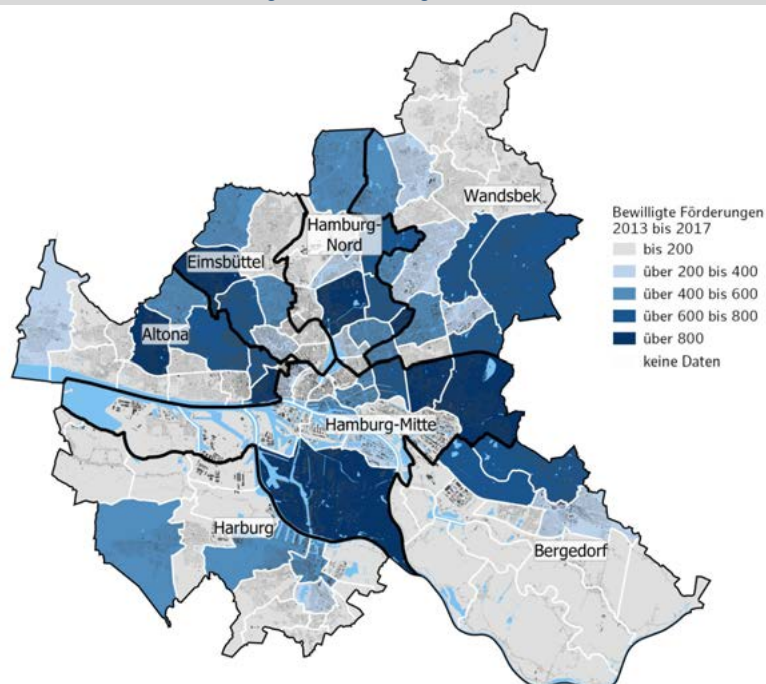


Quelle: IFB

» 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. 48: Anzahl bewilligter Förderungen 2013 bis 2017

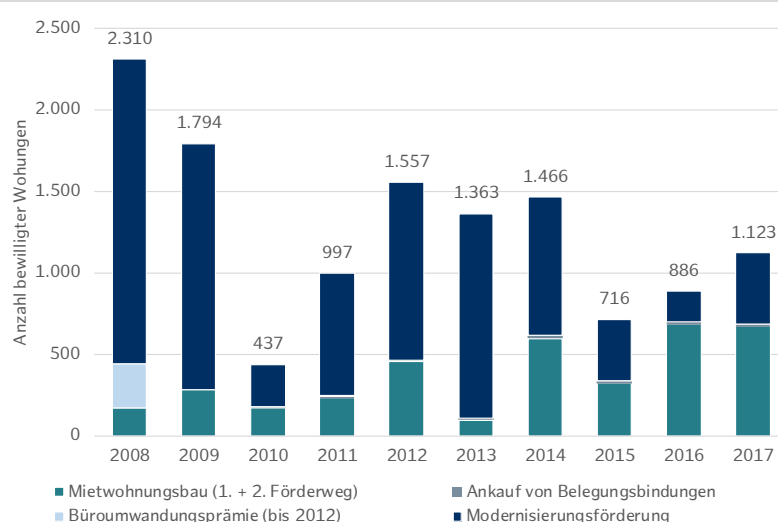


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Hoher Anteil der Neubauförderung in den Stadtteilen der „2. Reihe“

- Zwischen 2013 und 2017 wurde für 5.550 Wohnungen eine Förderung bewilligt (ca. 18,9% aller Bewilligungen in Hamburg)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 bis 2012 (7.095 WE; 20,2%) ist die Zahl der Bewilligungen – insbesondere aufgrund der geringeren Bedeutung der Modernisierungsförderung – zurückgegangen
- Es entstanden 2.370 Wohnungen im Mietwohnungsneubau (1. + 2. Förderweg). Das entspricht etwa 42,8% aller Bewilligungen im Bezirk und einer großen Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: 1.320 WE; 18,6% der Bewilligungen)
- Die Schwerpunkte des geförderten Neubaus waren: Rahlstedt (790 EW), Farmsen-Berne (780 W), und Jenfeld (680 WE)

Abb. 49: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im Bezirk Wandsbek nach Art der Förderung 2008 bis 2017



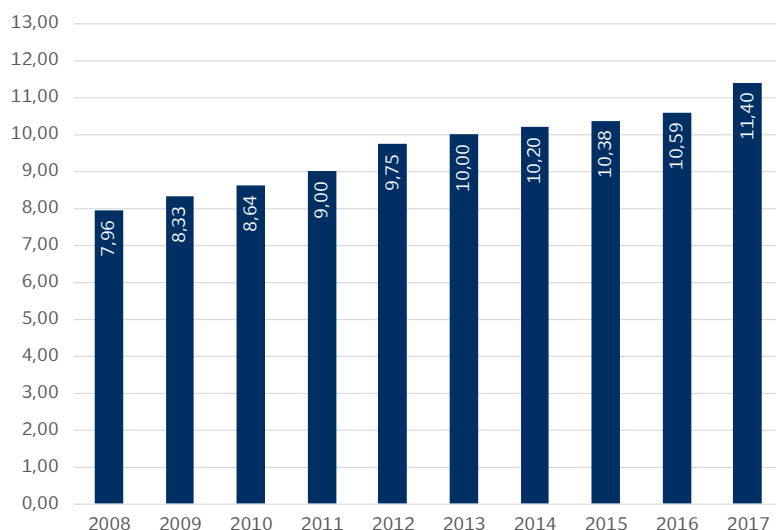
Quelle: IFB

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/m² nettokalt
- Gegenüber 2013 stiegen die Mieten um 1,40 Euro/m² bzw. um 14,0 %
- Im Vergleich zum Zeitraum 2008 bis 2012 (+1,79 Euro/m² bzw. 22,4 %) sind die Mieten damit etwas langsamer gestiegen, allerdings von einem deutlich höheren Ausgangsniveau

Abb. 50: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017

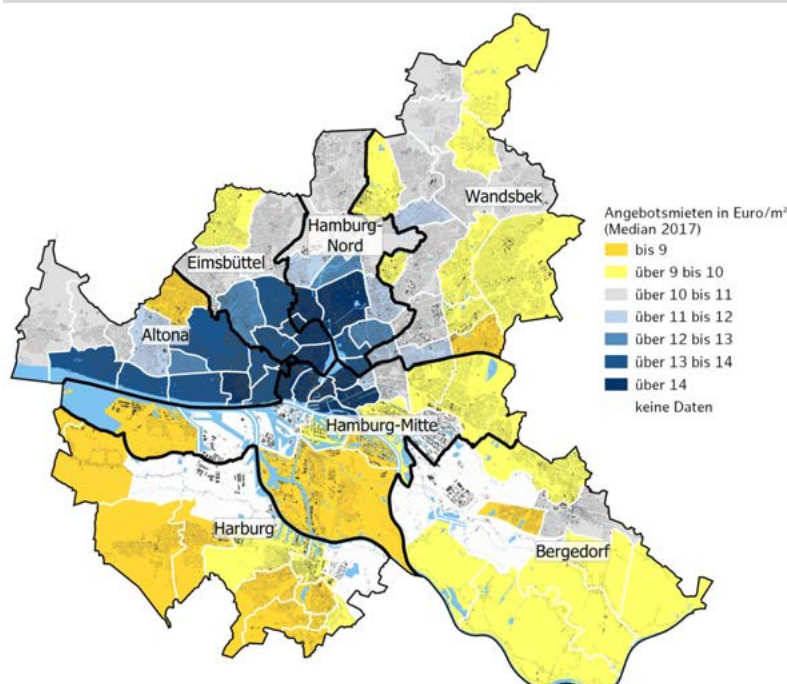


Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

» Bezirk mit vergleichsweise moderatem Mietniveau

- Mit 10,30 Euro/m² nettokalt liegt das Mietniveau im Bezirk etwa 1,10 Euro/m² niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Wandsbek zählt somit zu den Bezirken mit vergleichsweise moderaten Mietpreisen
- Überdurchschnittlich hohe Mieten gibt es in Eilbek, Marienthal und Wellingsbüttel
- Demgegenüber bewegt sich das Mietniveau in den äußeren und statusniedrigeren Stadtteilen zum Teil deutlich unterhalb des städtischen Durchschnitts
- Insgesamt weist der Bezirk ein vergleichsweise homogenes Mietpreisgefüge auf

Abb. 51: Angebotsmieten 2017

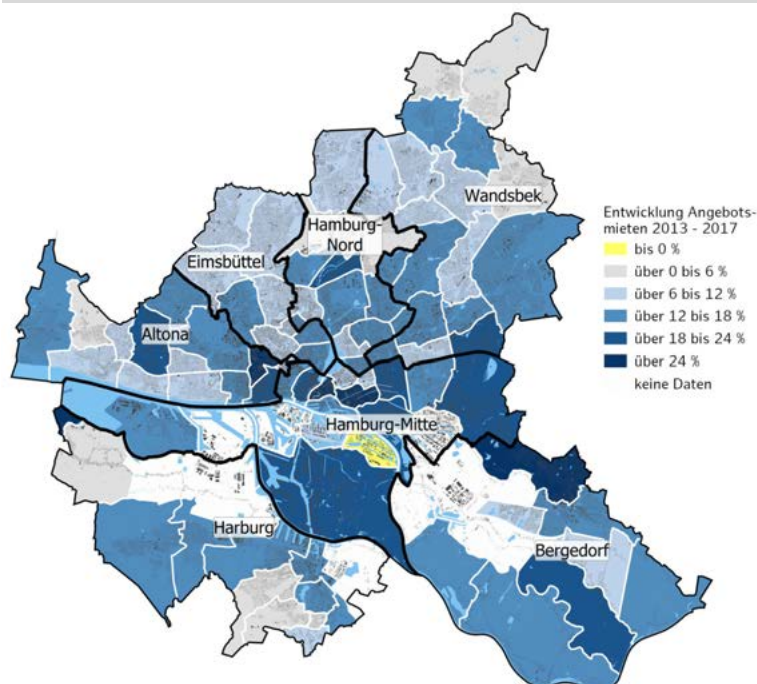


Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

» Anstieg der Mieten leicht unter städtischem Niveau

- Zwischen 2013 und 2017 stiegen die Mieten im Bezirk um 1,22 Euro/m² bzw. 13,4 % und damit leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (+14,0 %)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: +1,33 Euro/m² bzw. +17,3 %) verläuft die Mietpreisentwicklung leicht gedämpft
- Die deutlichsten Preiszuwächse sind in den statusniedrigeren Stadtteilen Jenfeld und Steilshoop zu verzeichnen
- In den nördlichen Stadtteilen ist eine Mietenentwicklung unterhalb des städtischen Durchschnitts zu beobachten

Abb. 52: 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 Wandsbek wird knapp ein Drittel des Wohnungs- und ca. 46 % 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 3,80 Euro/m² unter den Angebotsmieten

Tab. 9: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften 2013 und 2016 im Vergleich

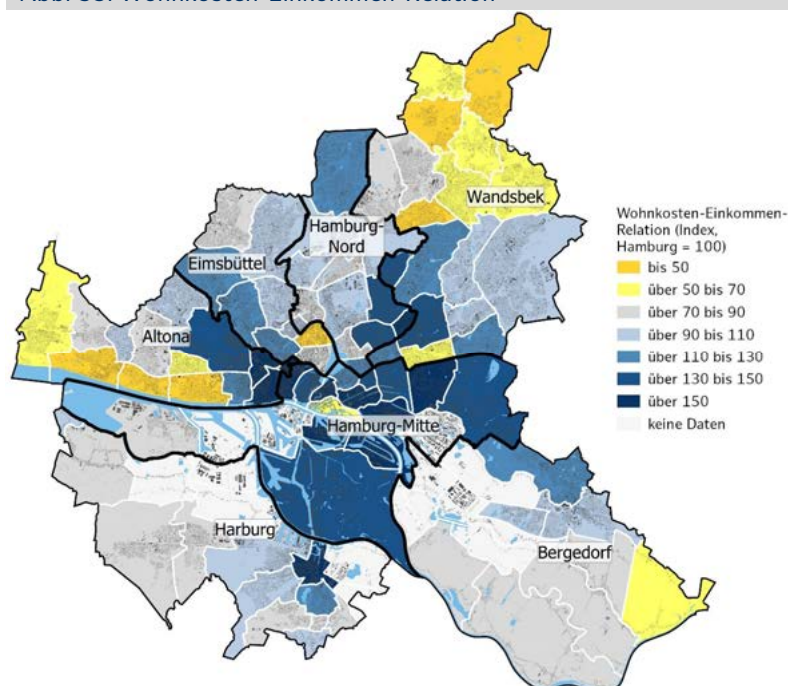
	Neuvertragsmieten in Euro/m ² (SAGA GWG und Genossenschaften)		
	2013	2016	Veränderung
Bergstedt	6,84	6,76	-1%
Bramfeld	6,40	7,01	+10%
Eilbek	6,48	7,06	+9%
Farmsen-Berne	6,32	6,65	+5%
Hummelsbüttel	6,50	6,52	+0%
Jenfeld	6,64	6,36	-4%
Marienthal	6,07	7,32	+21%
Poppenbüttel	6,15	6,16	+0%
Rahlstedt	6,29		
Sasel	6,47	7,47	+15%
Steilshoop	7,01	7,00	-0%
Tonndorf	5,81	6,86	+18%
Volksdorf	7,32		
Wandsbek		7,39	
Bezirk Wandsbek	6,59	6,75	+2%
Hansestadt Hamburg	6,63	6,87	+4%

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 Elbvororten, um die Außenalster sowie in periphereren Lagen etwa den Walddörfern, zu beobachten

Abb. 53: Wohnkosten-Einkommen-Relation



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

» Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen auf 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/m² Wohnfläche. Das entspricht einem Anstieg von 38,8% im Vergleich zu 2013. Gegenüber 2008 haben sich die Preise verdoppelt
- Im Bezirk Wandsbek liegen die Kaufpreise (2017: 3.320 Euro/m²) unterhalb des städtischen Niveaus. Zum Teil sind die Preise gerade in den noch etwas günstigeren Stadtteilen explodiert (z. B. in Steilshoop und Tonndorf)

Tab. 10: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Euro/m² 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Wandsbek

	Bestand					Neubau				
	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17
Bergstedt	1.884	2.183								
Bramfeld	1.691	2.200	2.397	3.316	+38,4%	2.442			4.371	
Duvenstedt	2.375	2.838						3.665		
Eilbek	1.635	2.438	2.700	4.000	+48,1%			4.327	4.668	+7,9%
Farmsen-Berne	1.579	1.964	2.202	3.206	+45,6%	2.340		3.376	4.363	+29,2%
Hummelsbüttel	1.535	2.328	2.429	3.205	+32,0%				4.781	
Jenfeld	1.340	1.667	2.027	2.818	+39,1%				3.851	
Lemsahl-Mellingstedt										
Marienthal	2.063	2.738	2.920	3.768	+29,1%		3.812	4.021	4.844	+20,5%
Poppenbüttel	2.063	2.700	3.154	3.528	+11,8%	2.623	3.999	4.042	4.585	+13,4%
Rahlstedt	1.549	2.034	2.211	3.000	+35,7%	2.641	3.081	3.552	4.182	+17,7%
Sasel	1.878	2.738	2.690	3.563	+32,5%	2.599	3.392	3.497	4.644	+32,8%
Steilshoop	1.234	1.350	1.493	2.759	+84,8%					
Tonndorf	1.522	1.973	2.037	3.275	+60,8%					
Volksdorf	2.270	3.108	3.391	4.213	+24,2%	2.737	3.707	3.922	5.140	+31,1%
Wandsbek	1.714	2.288	2.474	3.333	+34,7%	2.411	3.513	3.593	4.940	+37,5%
Wellingsbüttel	2.153	2.772	2.884	3.876	+34,4%	3.212	3.850	3.891	6.032	+55,0%
Wohldorf-Ohlstedt		3.250	3.226	3.686	+14,2%				5.428	
Wandsbek	1.714	2.302	2.445	3.321	+35,8%	2.557	3.583	3.781	4.561	+20,6%
Hansestadt Hamburg	1.923	2.670	2.882	4.000	+38,8%	2.901	3.991	4.022	4.850	+20,6%

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 Wandsbek für den Kauf eines Einfamilienhauses mit 3.910 Euro/m² leicht über dem gesamtstädtischen Niveau (3.810 Euro/m²)
- Seit 2013 sind die Preise je Quadratmeter Wohnfläche um 31,4 % und damit ähnlich dem Hamburger Durchschnitt (+32,9 %) gestiegen

Tab. 11: Angebotspreise für Einfamilienhäuser insgesamt (in Euro/m²) 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Wandsbek

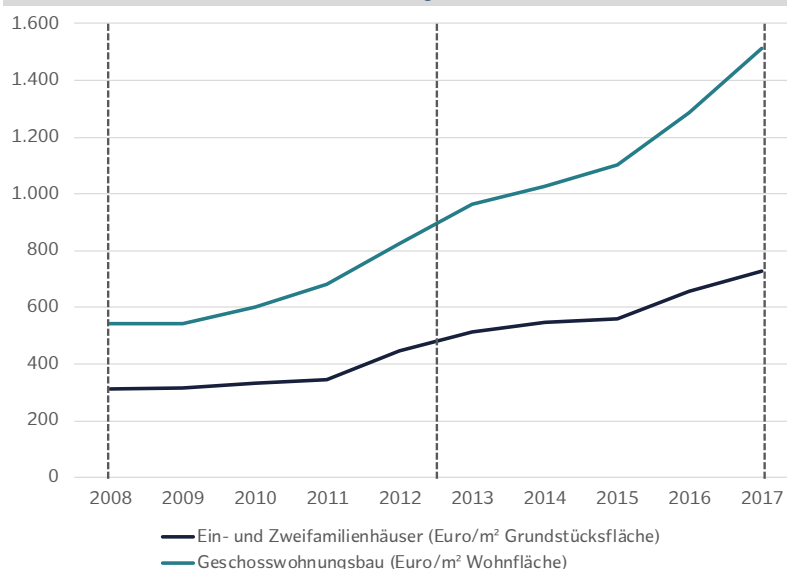
	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17
Bergstedt	313.975 (2.381)	409.750 (2.891)	378.875 (2.783)	599.000 (3.849)	+58,1%
Bramfeld	274.500 (2.208)	295.500 (2.686)	335.000 (2.689)	440.000 (3.748)	+31,3%
Duvenstedt	365.000 (2.520)	462.500 (2.968)	499.000 (3.086)	607.000 (4.134)	+21,6%
Eilbek					
Farmsen-Berne	272.975 (2.061)	349.500 (2.645)	334.500 (2.792)	429.000 (3.409)	+28,3%
Hummelsbüttel	298.000 (2.394)	486.500 (2.966)	498.500 (3.052)	629.250 (4.016)	+26,2%
Jenfeld	259.000 (1.935)	298.000 (2.123)	299.900 (2.276)	470.000 (3.760)	+56,7%
Lemsahl-Mellingstedt	345.800 (2.444)	498.500 (3.316)	520.000 (3.367)	549.300 (4.048)	+5,6%
Marienthal	432.000 (2.755)	596.500 (3.273)	595.000 (3.163)	882.500 (5.405)	+48,3%
Poppenbüttel	289.000 (2.256)	385.750 (2.745)	396.500 (2.943)	489.000 (3.627)	+23,3%
Rahlstedt	269.000 (2.099)	345.000 (2.595)	347.000 (2.591)	495.000 (3.646)	+42,7%
Sasel	339.000 (2.544)	450.000 (3.279)	449.000 (3.364)	582.000 (4.208)	+29,6%
Steilshoop					
Tonndorf	265.000 (2.184)	289.500 (2.415)	292.000 (2.352)	445.000 (3.634)	+52,4%
Volksdorf	375.000 (2.600)	555.200 (3.612)	540.000 (3.421)	606.000 (4.366)	+12,2%
Wandsbek	270.000 (2.048)	299.000 (2.344)	449.000 (2.638)	462.500 (3.676)	+3,0%
Wellingsbüttel	461.000 (3.087)	660.000 (3.865)	573.000 (3.552)	999.500 (5.993)	+74,4%
Wohldorf-Ohlstedt	443.000 (2.667)	659.000 (3.466)	750.000 (3.580)	767.000 (4.704)	+2,3%
Bezirk Wandsbek	307.900 (2.347)	425.000 (2.936)	420.000 (2.975)	533.450 (3.910)	+27,0%
Hansestadt Hamburg	291.700 (2.254)	385.000 (2.794)	390.000 (2.865)	499.000 (3.809)	+27,9%

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/m² Grundstücksfläche. Seit 2013: +214 Euro/m² bzw. +41,6 %; seit 2008: +418 Euro/m² bzw. +134,4 %
- Geschosswohnungsbau: Aktuell werden 1.515 Euro/m² Wohnfläche gezahlt. Seit 2013: +553 Euro/m² bzw. +57,5 %; seit 2008: +971 Euro/m² bzw. +178,5 %
- In einem Gutachten 2017 beziffert die ARGE e. V. die Herstellungskosten mit 2.727 Euro/m². Zusammen ergeben sich damit Kosten von durchschnittlich 4.200 Euro/m² Wohnfläche, mit entsprechenden Auswirkungen auf Mieten und Kaufpreise

Abb. 54: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017



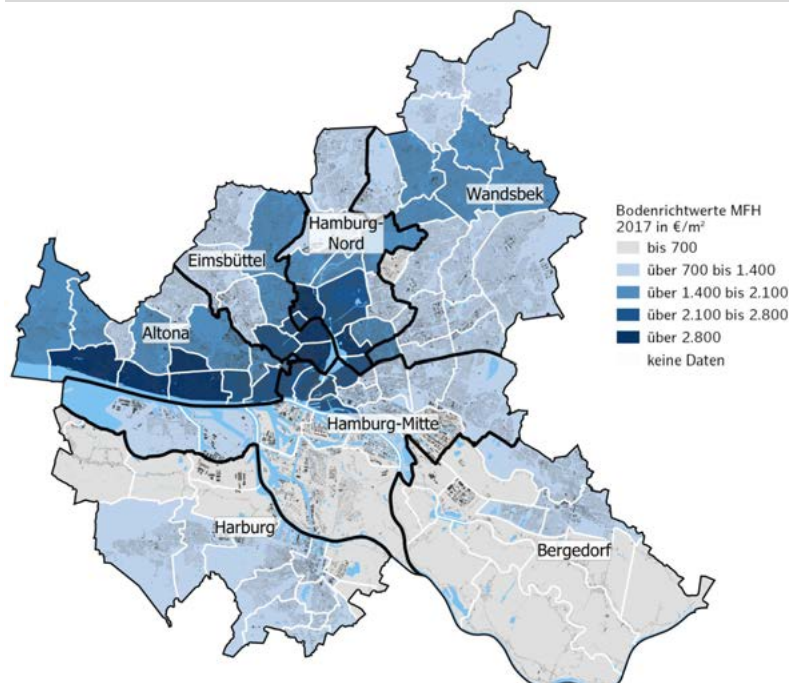
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Wandsbek

» 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. 55: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg | OpenStreetMap

» Niedrigere Grundstückspreise im Bezirk Wandsbek

- Im Bezirk Wandsbek liegen die Grundstückspreise in weiten Teilen noch unterhalb des städtischen Durchschnitts (EZFH) bzw. liegen nahe bei selbigem (GWB)
- In Wellingsbüttel und Volksdorf liegt der Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser teils deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts
- Im Geschosswohnungsbau weicht lediglich Volksdorf oberhalb vom Durchschnitt ab
- Insgesamt sind, ähnlich wie in der Gesamtstadt, auch in Wandsbek teils drastische Preissteigerungen zu beobachten

Tab. 12: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Bezirk Wandsbek 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
Bergstedt	266	314	376	558	48,4%	557	689	836	1.524	82,3%
Bramfeld	263	350	392	547	39,5%	524	719	879	950	8,1%
Duvenstedt	255	304	362	540	49,2%	553	643	784	1.354	72,7%
Eilbek	555	657	752	1.157	53,9%	602	791	956	1.544	61,5%
Farmsen-Berne	249	312	375	550	46,7%	459	649	790	1.141	44,4%
Hummelsbüttel	308	351	415	676	62,9%	528	721	791	1.281	61,9%
Jenfeld	232	297	336	489	45,5%	379	447	538	778	44,6%
Lemsahl-Mellingstedt	296	315	375	564	50,4%	653	663	807	1.397	73,1%
Marienthal	374	430	496	757	52,6%	627	754	922	1.228	33,2%
Poppenbüttel	296	364	428	596	39,3%	628	852	939	1.509	60,7%
Rahlstedt	230	313	350	512	46,3%	470	655	753	1.213	61,1%
Sasel	294	420	498	616	23,7%	609	815	994	1.674	68,4%
Steilshoop	266	326	361	504	39,6%	369	396	485	519	7,0%
Tonndorf	248	290	349	510	46,1%	420	526	639	926	44,9%
Volksdorf	317	430	513	739	44,1%	659	973	1.108	1.760	58,8%
Wandsbek	267	320	384	563	46,6%	474	554	674	1.064	57,9%
Wellingsbüttel	400	546	631	928	47,1%	782	1.096	1.210	1.994	64,8%
Wohldorf-Ohlstedt	288	339	404	600	48,5%	573	675	826	1.392	68,5%
Hansestadt Hamburg	311	446	515	729	41,6%	544	823	962	1.515	57,5%

Quelle: Statistikamt Nord

Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Wandsbek

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
Bergstedt	19,8%	18,8%	314	172	-48	-1	6,2%	4,1%
Bramfeld	40,9%	51,9%	359	723	-121	111	9,0%	6,9%
Duvenstedt	14,0%	20,8%	130	154	+16	0	2,9%	3,3%
Eilbek	50,3%	57,8%	19	194	+5	9	3,3%	3,4%
Farmsen-Berne	33,6%	47,4%	217	513	-478	60	10,3%	6,9%
Hummelsbüttel	24,9%	38,8%	103	272	-75	-139	29,1%	25,1%
Jenfeld	35,6%	45,5%	53	303	-961	-808	38,8%	13,1%
Lemsahl-Mellingstedt	8,0%	10,3%	155	118	+0	0	1,2%	1,1%
Marienthal	34,1%	38,3%	196	108	-98	0	2,0%	0,4%
Poppenbüttel	23,5%	25,1%	382	475	+40	-104	5,1%	4,4%
Rahlstedt	31,6%	39,0%	596	1.185	-582	-428	13,8%	8,2%
Sasel	18,2%	18,7%	413	535	+0	0	0,4%	0,3%
Steilshoop	33,5%	46,9%	53	144	-77	-235	53,7%	31,9%
Tonndorf	42,8%	47,1%	203	559	+191	422	3,8%	12,0%
Volksdorf	17,9%	18,3%	251	367	-30	-23	9,2%	8,2%
Wandsbek	49,1%	57,6%	418	528	+66	-27	4,7%	4,6%
Wellingsbüttel	21,0%	25,5%	234	214	+22	0	0,0%	0,4%
Wohldorf-Ohlstedt	11,5%	13,2%	62	142	+0	-6	0,3%	0,0%
Bezirk Wandsbek	33,4%	41,0%	4.158	6.706	-2130	-1.169	12,1%	8,0%
Hansestadt Hamburg	40,1%	47,8%	16.328	33.581	-6299	-8.576	11,7%	8,5%

	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
Bergstedt	0	0	6,99	9,98	14,4%	15,2%	558	1.524	18,0%	48,4%
Bramfeld	186	147	7,97	10,36	12,1%	15,2%	547	950	33,1%	39,5%
Duvenstedt	0	0	8,31	10,06	14,4%	3,5%	540	1.354	19,2%	49,2%
Eilbek	17	62	8,04	11,74	20,1%	14,5%	1.157	1.544	18,4%	53,9%
Farmsen-Berne	152	555	7,00	9,69	21,7%	11,8%	550	1.141	25,3%	46,7%
Hummelsbüttel	24	251	7,95	9,92	13,2%	10,0%	676	1.281	14,0%	62,9%
Jenfeld	0	309	7,05	8,91	5,4%	18,1%	489	778	28,0%	45,5%
Lemsahl-Mellingstedt	0	40	8,52	10,21	8,8%	13,0%	564	1.397	6,4%	50,4%
Marienthal	0	68	8,50	11,15	17,7%	11,0%	757	1.228	15,0%	52,6%
Poppenbüttel	40	109	9,00	10,94	9,4%	7,3%	596	1.509	23,0%	39,3%
Rahlstedt	226	259	7,47	9,56	11,6%	12,5%	512	1.213	36,1%	46,3%
Sasel	0	28	8,16	10,57	17,7%	10,2%	616	1.674	42,9%	23,7%
Steilshoop	28	134	5,60	9,31	37,0%	17,6%	504	519	22,6%	39,6%
Tonndorf	493	186	7,65	10,00	12,3%	13,7%	510	926	16,9%	46,1%
Volksdorf	0	3	8,00	10,52	22,7%	4,3%	739	1.760	35,6%	44,1%
Wandsbek	151	221	7,69	10,99	21,1%	15,2%	563	1.064	19,9%	46,6%
Wellingsbüttel	0	0	9,24	11,06	9,0%	6,5%	928	1.994	36,5%	47,1%
Wohldorf-Ohlstedt	0	0	8,76	9,88	8,4%	0,7%	600	1.392	17,7%	48,5%
Bezirk Wandsbek	1.317	2.372	7,66	10,29	17,3%	13,4%				
Hansestadt Hamburg	7.468	13.984	7,96	11,40	22,4%	14,0%	729	1.515	43,4%	41,6%

	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
Bergstedt	23,7%	82,3%		3,9%		599.000	30,5%	58,1%
Bramfeld	37,2%	8,1%	3.729	28,8%	55,3%	440.000	7,7%	31,3%
Duvenstedt	16,3%	72,7%	3.753	25,0%	17,3%	607.000	26,7%	21,6%
Eilbek	31,4%	61,5%	4.471	49,1%	54,8%			
Farmsen-Berne	41,4%	44,4%	3.360	25,3%	40,3%	429.000	28,0%	28,3%
Hummelsbüttel	36,6%	61,9%	3.580	45,0%	38,7%	629.250	63,3%	26,2%
Jenfeld	17,9%	44,6%	3.415	25,0%	68,4%	470.000	15,1%	56,7%
Lemsahl-Mellingstedt	1,5%	73,1%	3.967			549.300	44,2%	5,6%
Marienthal	20,3%	33,2%	4.299	30,8%	45,0%	882.500	38,1%	48,3%
Poppenbüttel	35,7%	60,7%	3.693	62,4%	1,5%	489.000	33,5%	23,3%
Rahlstedt	39,4%	61,1%	3.265	43,0%	42,7%	495.000	28,3%	42,7%
Sasel	33,8%	68,4%	3.854	49,9%	19,5%	582.000	32,7%	29,6%
Steilshoop	7,3%	7,0%	2.759	10,4%	84,8%			
Tonndorf	25,2%	44,9%	3.291	30,7%	57,6%	445.000	9,2%	52,4%
Volksdorf	47,6%	58,8%	4.265	48,4%	13,0%	606.000	48,1%	12,2%
Wandsbek	16,9%	57,9%	3.720	35,0%	45,4%	462.500	10,7%	3,0%
Wellingsbüttel	40,2%	64,8%	5.155	41,5%	60,0%	999.500	43,2%	74,4%
Wohldorf-Ohlstedt	17,8%	68,5%	4.954	36,6%	52,8%	767.000	48,8%	2,3%
Bezirk Wandsbek			3.741	38,0%	41,2%	533.450	38,0%	27,0%
Hansestadt Hamburg	51,3%	57,5%	4.351	49,9%	34,8%	499.000	32,0%	27,9%

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 Wandsbek formuliert.

2.4.1 Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung

» 2018: Einwohnerzuwachs schwächt sich ab – hohe Fertigstellungs- und 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 Wandsbek verlief die Entwicklung analog. Die Einwohnerzahl stieg um 3.390 auf 438.6200 Personen. Damit lag die Entwicklung im Bereich des Durchschnitts der letzten fünf Jahre.

- **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, anders als in Hamburg, ein Anstieg der Baugenehmigungen (+310 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 Wandsbek wurden 2018 2.670 Wohnungen fertiggestellt (Ø 2013 bis 2017: 1.340 WE). Das sind 1.040 mehr als im Vorjahr

Tab. 13: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit 2013 bis 2018

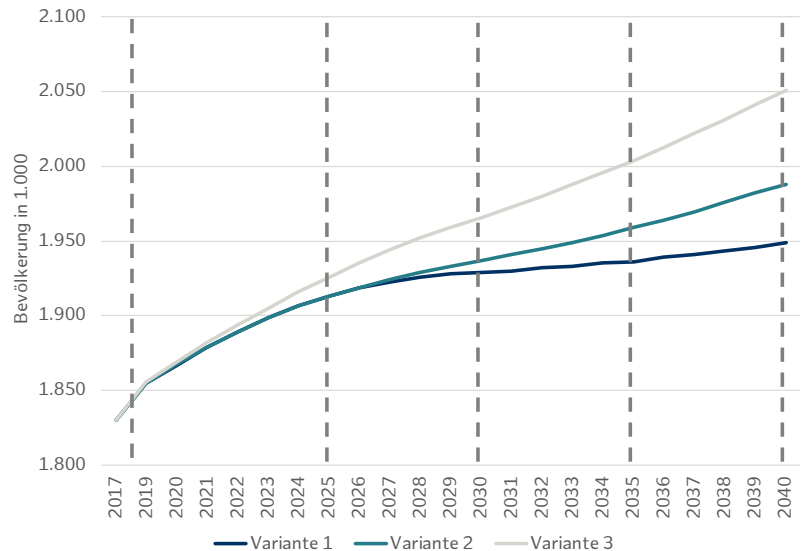
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bezirk Wandsbek						
Bevölkerungsstand	417.225	419.610	424.146	429.918	435.235	438.624
Veränderung Vorjahr	+1.259	+2.385	+4.536	+5.772	+5.317	+3.389
Baugenehmigungen	1.684	2.200	1.877	2.668	2.468	2.779
Baufertigstellungen	1.240	1.051	1.239	1.543	1.633	2.672
Hansestadt Hamburg						
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 in Variante 3. 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 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. 56: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040

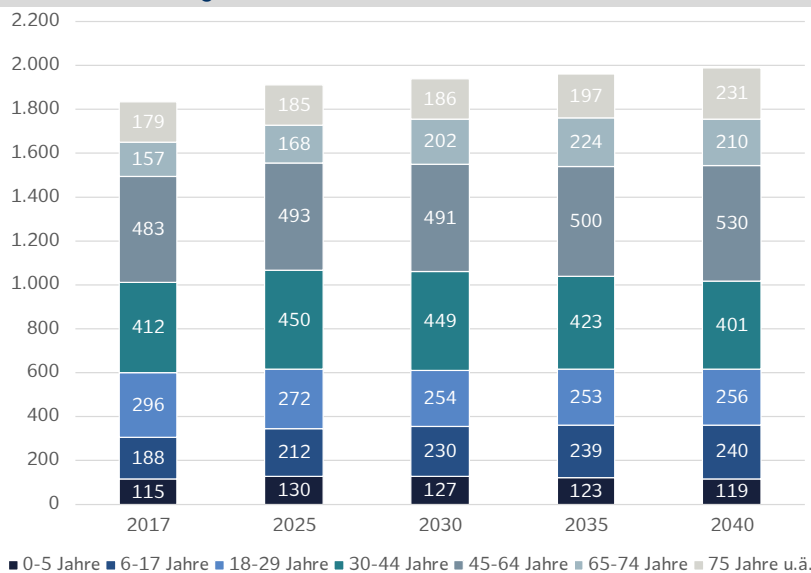


Quelle: Statistikamt Nord

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



2.4.2 Herausforderungen und Handlungsansätze

» Hohe Bedeutung als Entlastungsstandort – Zukünftig stärkerer Fokus auf Nachverdichtung

Der Bezirk Wandsbek war aufgrund der hohen Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren einer der wichtigsten Entlastungsstandorte zum Teil für die zentralen Lagen Hamburgs, insbesondere aber auch im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Das Wohnungsbauprogramm 2019 weist für die kommenden drei Jahre (2019 bis 2021) den potenziellen Baubeginn von ca. 5.000 Wohneinheiten aus. Damit können voraussichtlich auch in den nächsten Jahren die hohen Neubauziele erreicht werden und der Bezirk kann maßgeblich zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. Derzeit verfügt der Bezirk noch über einige größere Flächenpotenziale. Ab 2022/2023 ist zu erwarten, dass die Mehrzahl „einfach“ zu entwickelnder Standorte bebaut sein wird bzw. kaum zusätzliche Fläche zur Verfügung stehen.

Bereits heute legt der Bezirk Wandsbek den Fokus stärker auf die Weiterentwicklung des Bestandes und das Bauen in bestehenden Quartiersstrukturen. Dazu gehört die Konversion von Standorten, die nicht mehr benötigt werden (bestes Beispiel dafür ist die Jenfelder Au), die Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken und Verdichtung bislang untergenutzten Flächen, die im Zuge des Leitbildes der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ entstanden.

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, den Wohnungsbestand qualitativ zu optimieren und in Teilen auch die städtebauliche Qualität zu verbessern.

» Neubautätigkeit im geförderten Segment hoch halten – Konzentration vermeiden

Die Sicherung der Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Ziel- und Altersgruppen ist weiterhin die zentrale Herausforderung der Wohnungspolitik. Eine wichtige Rolle im Wohnungsneubau sollte auch künftig der öffentlich geförderte Wohnungsbau einnehmen. Der Bezirk Wandsbek konnte in den letzten mehr als 5.550 neue Bindungen schaffen. Dennoch ist der Anteil geförderter Wohnungen gesunken, mit 4,6 % sehr niedrig. Bis 2022 werden etwa 3.640 Wohnungen (ca. 22 % des Bestandes) aus der Bindung fallen. Trotz des weitgehend moderaten Mietniveaus sollte versucht werden, den Wegfall der Bindungen – soweit möglich – durch neue mietpreisgebundene Wohnungen zu kompensieren. Wesentlich ist allerdings nicht nur die Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums sondern auch eine standortverträgliche Verteilung innerhalb der urbanen Standorte des Bezirks, so dass eine einseitige Belegung und Konzentration vermieden werden kann. So sind neue Bindungen nicht notwendigerweise an gleicher Stelle zu ersetzen. In statusniedrigeren Quartieren sollte geförderter Wohnungsneubau vermieden und eine stärkere bauliche und soziostrukturelle Durchmischung forciert werden.

» Zielgruppen: Familien und Senioren

Die äußeren Stadtteile, insbesondere im Alstertal und die Walddörfer, sind aufgrund des Angebotes an Ein- und Zweifamilienhäusern bei Familien besonders beliebt. Aufgrund der Begrenztheit der Ressource kann diese flächenintensive Typologie nur im Rahmen von Nachverdichtungsprojekten (z. B. durch Flächenteilung, Bauen in 2. Reihe) umgesetzt werden. Der hohen Nachfrage kann kein Hamburger Bezirk gerecht werden. Zudem besteht eine Konkurrenzsituation mit dem Stadt-Umland-Raum. 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, urbane Einfamilienhaus-ähnliche Typologien mit einem gewissen Gartenbezug oder gut geschnittene Wohnungen im Geschosswohnungsbau (z. B. Maisonette), 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.

Bei der Konzeption von Neubauvorhaben sollten die Bedarfe dieser Zielgruppe in Bezug auf das Wohnungsangebot, Wohnumfeld und soziale Infrastruktur Berücksichtigung finden. Um auch zukünftig ein bedarfsgerechtes Angebot vorzuhalten, sollten im Neubau auf Barrieren soweit möglich verzichtet werden. Für eine verbesserte Vermarktungsfähigkeit von weniger gefragten Bereichen sind vor allem kleinteilige Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, wie beispielsweise die Wohnumfeldgestaltung und infrastrukturelle Maßnahmen (gute Schul- und Kitaplanung) mit punktuellm Neubau für neue Zielgruppen denkbar. Grundlage dafür ist auch eine gute ÖPNV-Anbindung peripherer Wohnstandorte.

» Zielgruppen: Senioren

Eine weitere bedeutende Zielgruppe im Bezirk Wandsbek 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 – insbesondere aus dem Alstertal und den Walddörfern – barrierearmen Wohnraum in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen bzw. im aktuellen Wohnumfeld nach (Generationenwechsel). 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).

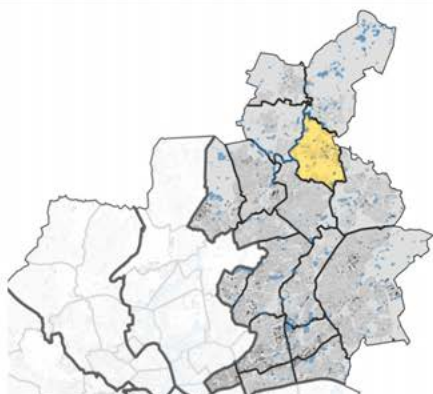


3 STADTTEILPROFILE

BEZIRK

WANDSBEEK

Stadtteilprofil Bergstedt

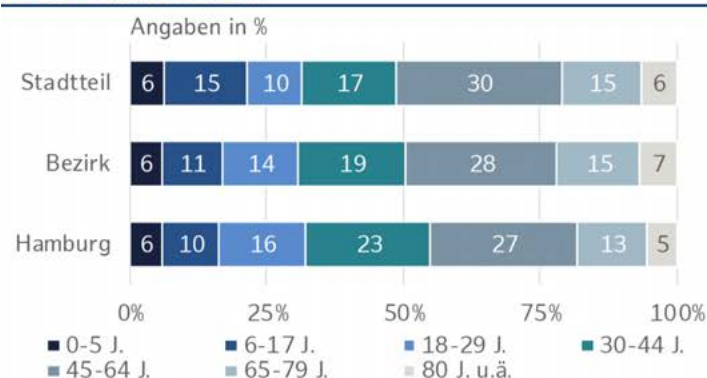


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+593	+604	11.026
Haushalte*	+215	+165	4.823
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+16	+77	210
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-4	+173	308
Migrations- hintergrund* **	+1,5	+6,3	18%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+252	+333	3.501

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

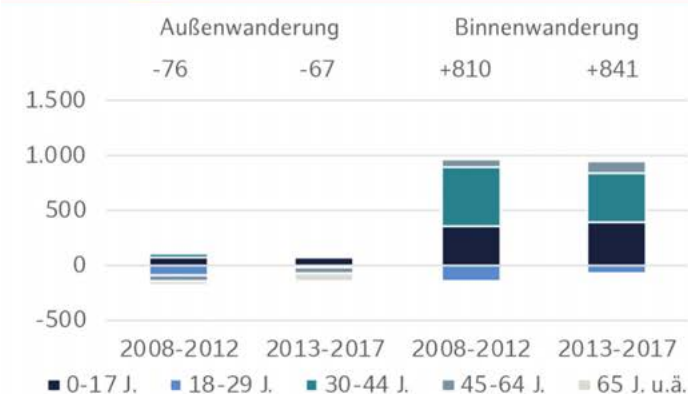
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+215	+165	4.823
Einpersonenhaushalte	+115	+192	1.849
Mehrpersonenhaushalte	+100	-27	2.974
Paarhaushalte	+59	-38	1.210
Familien (mit Kindern)	+73	+11	1.282
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-49	704

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+104	+125	4.580
Anteil WE in EFH/ZFH*	+1,6	+0,4	61,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,4	-1,2	43,7
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+5,0	+0,6	103,4
Geförderte Wohnungen	-48	-1	187
Anteil geförderter Wohnungen*	-1,2	-0,1	4,1%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



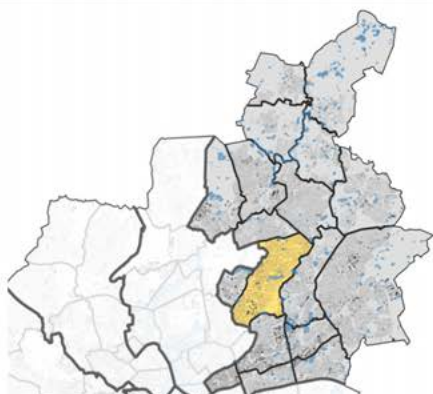
Gesamt (Ø):

63
832
3.266
34
1.341
6.716

Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,01	+1,32	9,98
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	67
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+83	-	-
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+95.775	+220.125	599.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+48	+182	558
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+132	+688	1.524

Stadtteilprofil Bramfeld

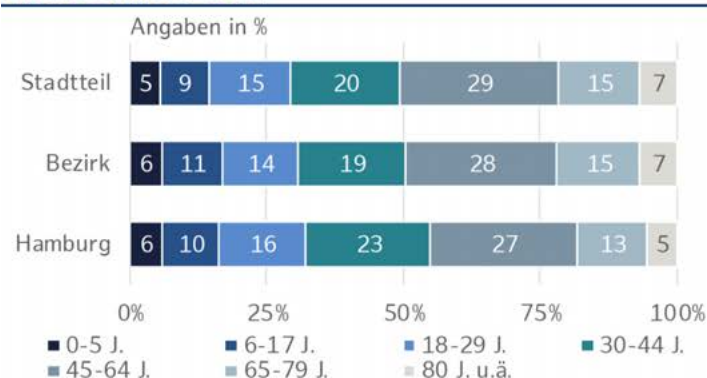


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+400	+1.574	53.487
Haushalte*	+1.249	+861	30.001
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-76	-152	1.774
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-136	+30	3.057
Migrations- hintergrund* **	+2,1	+4,0	29%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.157	+1.820	21.161

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

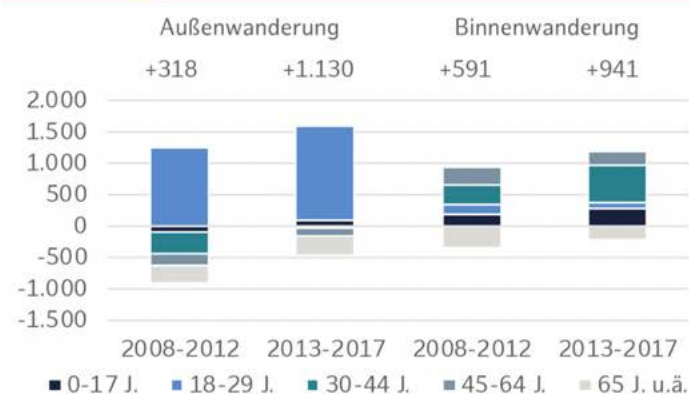
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+1.249	+861	30.001
Einpersonenhaushalte	+1.475	+645	16.054
Mehrpersonenhaushalte	-226	+216	13.947
Paarhaushalte	-58	+121	6.877
Familien (mit Kindern)	+5	+201	4.942
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-85	4.696

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+101	+652	27.970
Anteil WE in EFH/ZFH*	-1,0	+0,0	27,7%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,8	-0,1	38,0
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,9	+0,4	71,2
Geförderte Wohnungen	-121	+111	1.895
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,5	+0,2	6,8%

*Veränderung in Prozentpunkten

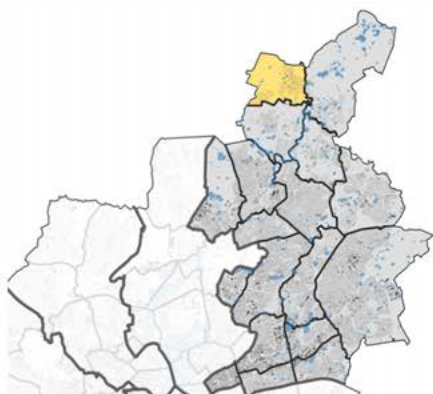
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,96	+1,36	10,36
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	115
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+499	+1.328	3.729
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+21.000	+105.000	440.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+87	+155	547
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+195	+71	950

Stadtteilprofil Duvenstedt

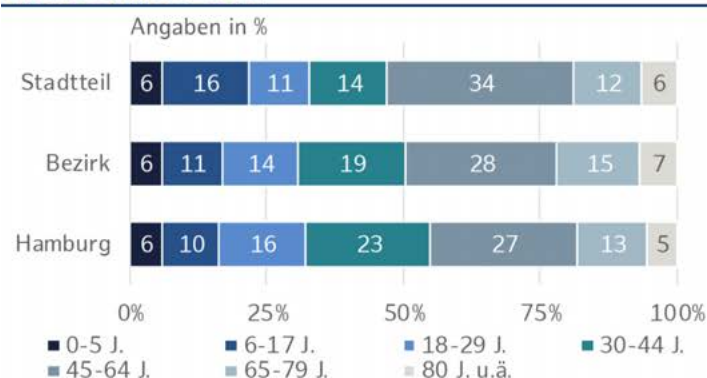


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+102	-27	6.329
Haushalte*	+75	+79	2.623
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-11	-6	79
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-11	+11	85
Migrations- hintergrund* **	+0,9	+1,5	16%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+177	+173	2.064

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

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+75	+79	2.623
Einpersonenhaushalte	+33	+79	798
Mehrpersonenhaushalte	+42	+0	1.825
Paarhaushalte	+59	+14	651
Familien (mit Kindern)	-28	-64	770
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-51	328

Wanderungen

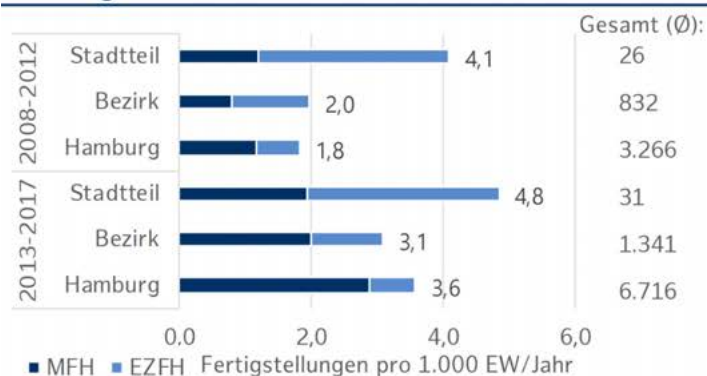


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+82	+75	2.528
Anteil WE in EFH/ZFH*	-1,9	+0,1	74,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+4,3	+1,9	48,0
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+8,0	+0,8	118,0
Geförderte Wohnungen	+16	+0	82
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,6	-0,1	3,2%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,19	+0,34	10,06
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	52
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+596	+553	3.753
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+97.500	+108.000	607.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+49	+178	540
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+90	+570	1.354

Stadtteilprofil Eilbek

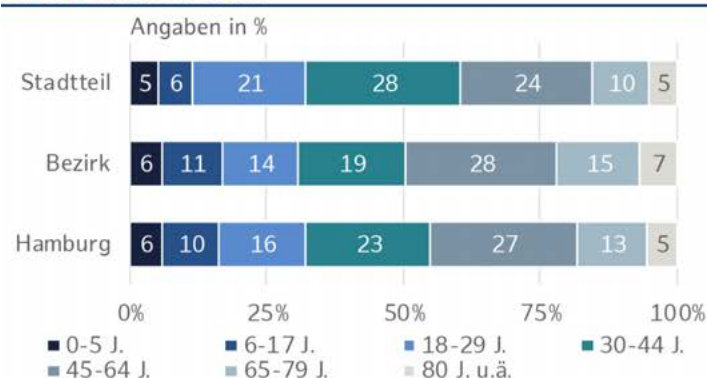


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+548	+1.054	22.452
Haushalte*	+692	+301	14.479
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-26	-85	736
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-67	-46	972
Migrations- hintergrund* **	+1,8	+4,1	31%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.025	+1.217	10.675

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

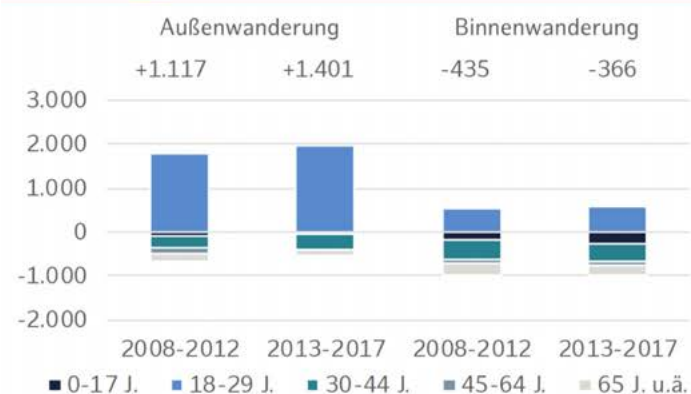
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+692	+301	14.479
Einpersonenhaushalte	+730	-3	9.507
Mehrpersonenhaushalte	-38	+304	4.972
Paarhaushalte	-72	+125	2.744
Familien (mit Kindern)	+113	+202	1.688
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+81	1.829

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+14	+371	13.289
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,0	+0,1	1,6%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,9	-0,7	37,8
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,8	+0,2	62,4
Geförderte Wohnungen	+5	+9	436
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	-0,0	3,3%

*Veränderung in Prozentpunkten

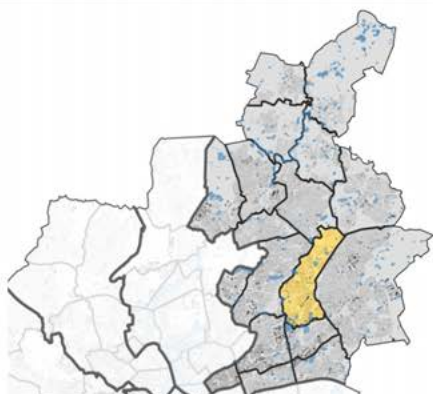
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,62	+1,48	11,74
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	123
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+803	+1.582	4.471
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+102	+405	1.157
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+189	+588	1.544

Stadtteilprofil Farmsen-Berne

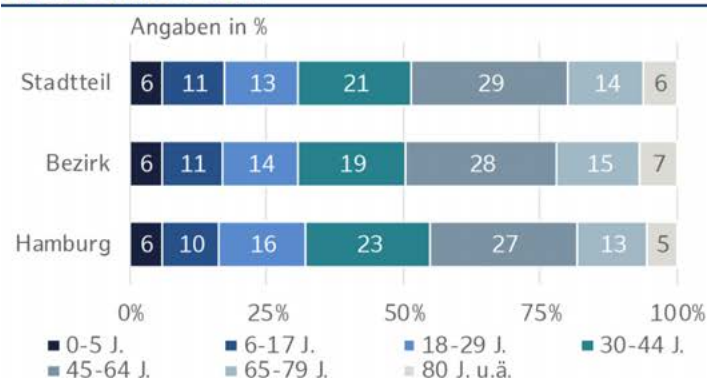


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+43	+741	35.378
Haushalte*	+409	+316	17.852
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-87	-67	1.045
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+38	-41	1.764
Migrations- hintergrund* **	+1,9	+3,7	31%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+703	+1.044	13.762

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

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+409	+316	17.852
Einpersonenhaushalte	+623	+432	8.517
Mehrpersonenhaushalte	-214	-116	9.335
Paarhaushalte	-131	-101	4.026
Familien (mit Kindern)	+48	-9	3.748
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-159	2.550

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+52	+369	16.881
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,1	-0,2	34,6%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+3,1	+0,1	36,9
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,8	+0,3	76,1
Geförderte Wohnungen	-425	+60	1.144
Anteil geförderter Wohnungen*	-2,6	+0,2	6,8%

*Veränderung in Prozentpunkten

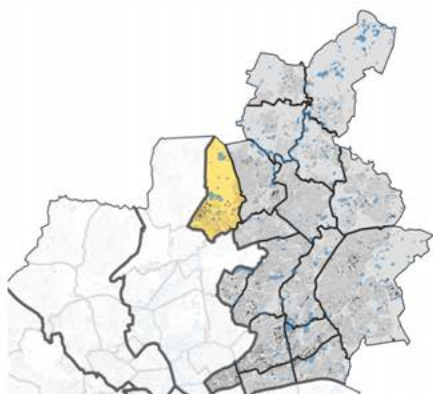
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,52	+1,02	9,69
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	105
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+421	+965	3.360
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+76.526	+94.500	429.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+63	+175	550
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+190	+351	1.141

Stadtteilprofil Hummelsbüttel

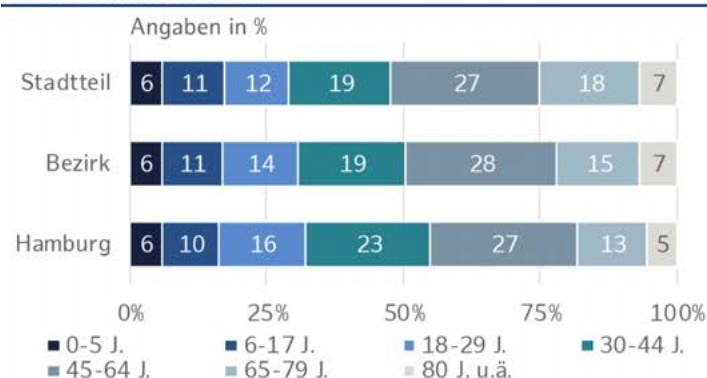


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+165	+791	18.183
Haushalte*	+211	+269	8.717
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-38	-25	542
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+2	+126	957
Migrations- hintergrund* **	+1,2	+4,6	35%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+27	+638	6.051

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

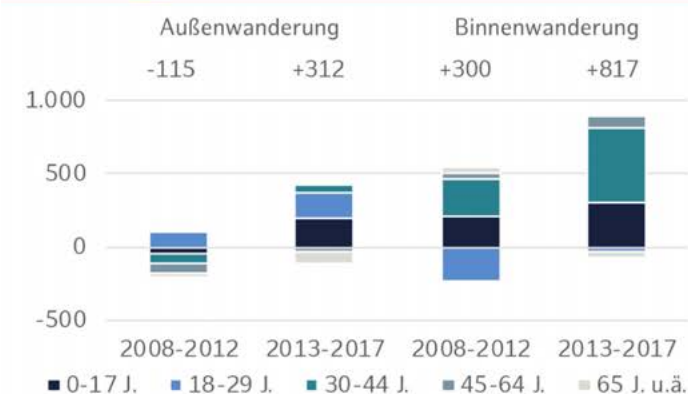
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+211	+269	8.717
Einpersonenhaushalte	+327	+228	3.717
Mehrpersonenhaushalte	-116	+41	5.000
Paarhaushalte	+43	-33	2.310
Familien (mit Kindern)	-19	+109	1.856
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-87	1.498

Wanderungen

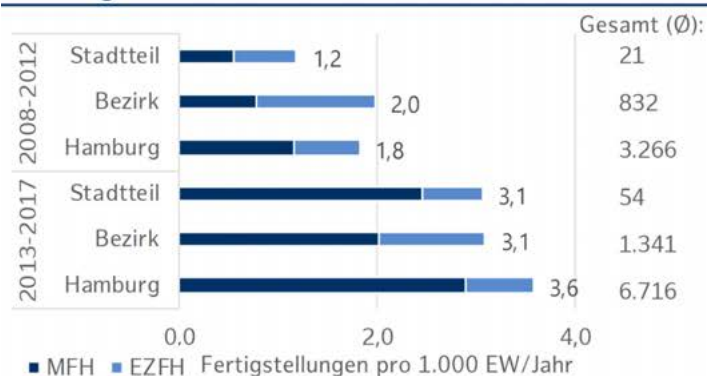


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+30	+270	8.201
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,5	-0,4	27,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,3	-0,4	40,6
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,1	+0,3	88,6
Geförderte Wohnungen	+12	-139	2.024
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	-2,6	24,7%

*Veränderung in Prozentpunkten

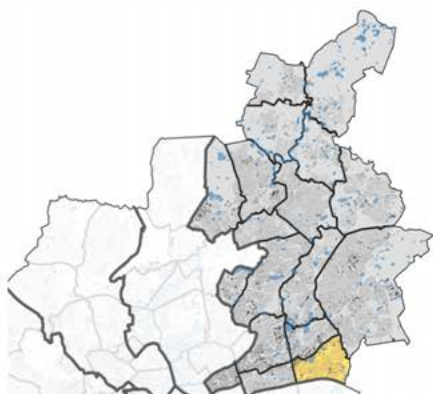
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,05	+0,90	9,92
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	89
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+725	+1.000	3.580
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+188.500	+130.750	629.250
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+43	+261	676
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+193	+490	1.281

Stadtteilprofil Jenfeld

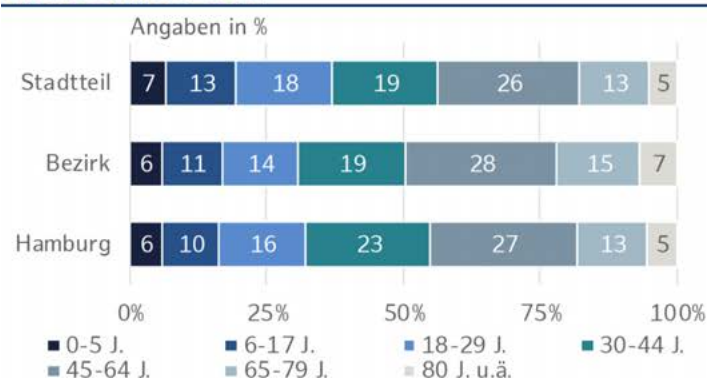


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-205	+1.496	26.681
Haushalte*	+511	+402	12.818
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-14	-277	1.371
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+12	-61	2.378
Migrations- hintergrund* **	+2,6	+6,7	57%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+367	+885	8.450

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

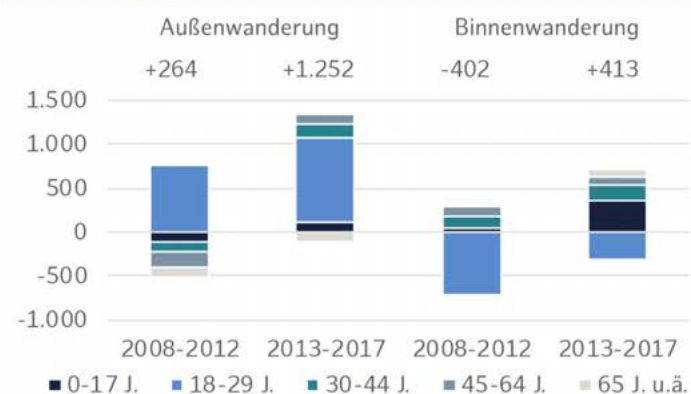
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+511	+402	12.818
Einpersonenhaushalte	+627	+311	6.180
Mehrpersonenhaushalte	-116	+91	6.638
Paarhaushalte	-31	-19	2.450
Familien (mit Kindern)	-5	+127	2.800
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-91	1.783

Wanderungen

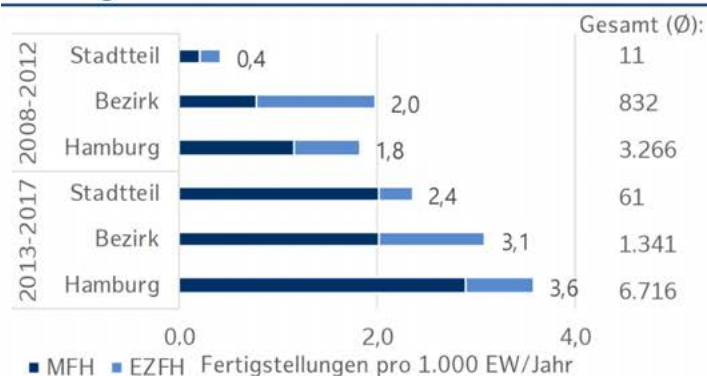


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+21	+302	11.053
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,0	-0,2	19,7%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,0	-0,9	30,7
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+1,4	+0,1	72,8
Geförderte Wohnungen	-360	-808	1.389
Anteil geförderter Wohnungen*	-3,4	-7,9	12,6%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,38	+1,37	8,91
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	127
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+333	+1.387	3.415
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+39.000	+170.100	470.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+65	+153	489
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+68	+240	778

Stadtteilprofil Lemsahl-Mellingstedt

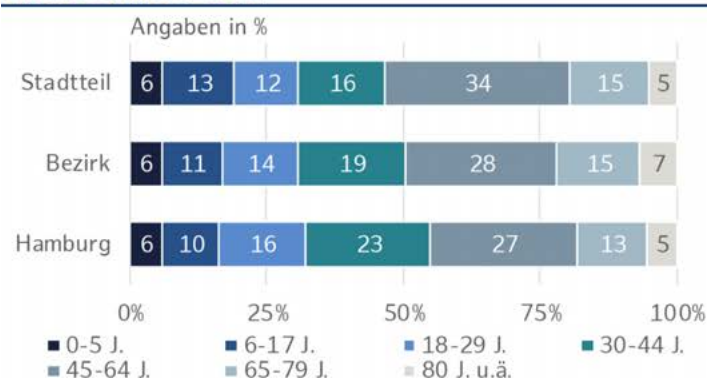


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+32	+439	7.110
Haushalte*	+87	+125	2.930
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+11	+2	73
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+1	+114	151
Migrations- hintergrund* **	+1,8	+6,3	19%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+57	+162	2.172

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

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+87	+125	2.930
Einpersonenhaushalte	+55	+79	863
Mehrpersonenhaushalte	+32	+46	2.067
Paarhaushalte	+43	+79	912
Familien (mit Kindern)	-27	+8	768
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-5	295

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+55	+118	2.772
Anteil WE in EFH/ZFH*	+2,6	-1,0	91,2%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+6,1	-1,2	52,4
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+11,3	-0,2	132,0
Geförderte Wohnungen	+0	+0	29
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,0	1,0%

*Veränderung in Prozentpunkten

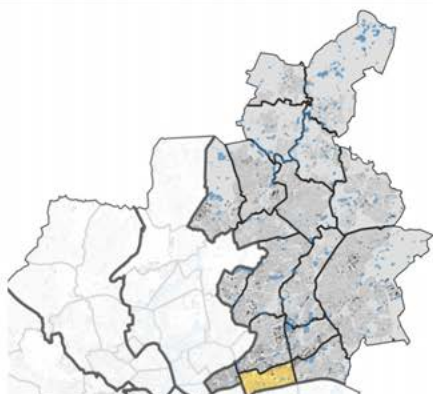
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,75	+1,18	10,21
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	46
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	-	3.967
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+152.700	+29.300	549.300
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+19	+189	564
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+10	+590	1.397

Stadtteilprofil Marienthal

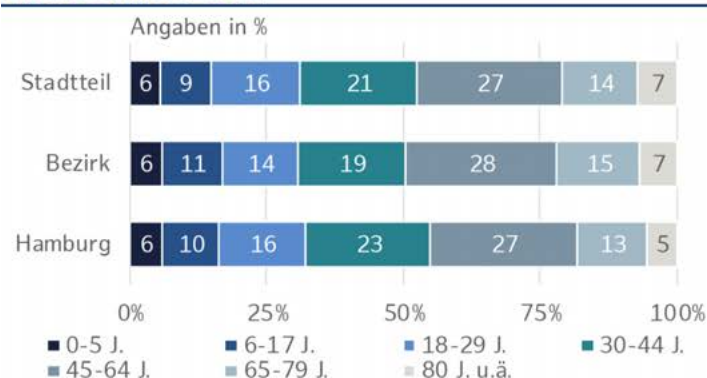


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+484	+983	13.644
Haushalte*	+322	+169	7.114
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+47	+100	410
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+14	+393	746
Migrations- hintergrund* **	+1,3	+4,6	26%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+771	+512	5.080

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

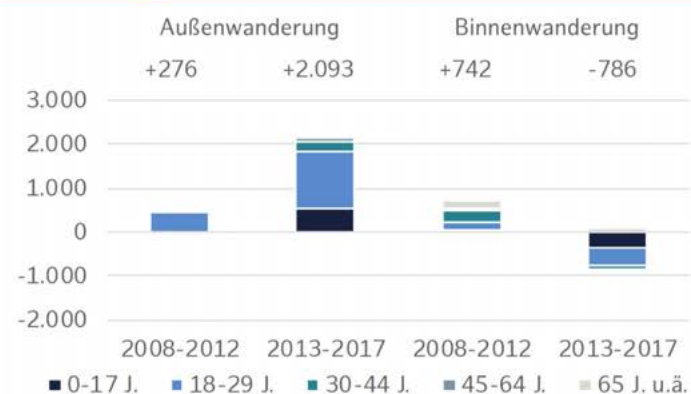
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+322	+169	7.114
Einpersonenhaushalte	+290	+45	3.717
Mehrpersonenhaushalte	+32	+124	3.397
Paarhaushalte	+13	+64	1.713
Familien (mit Kindern)	+62	+95	1.249
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+0	1.043

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+12	+116	6.605
Anteil WE in EFH/ZFH*	-1,0	-0,3	24,5%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+3,2	-2,6	44,8
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+4,7	+0,4	90,2
Geförderte Wohnungen	+0	+0	25
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,0	0,4%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,50	+1,10	11,15
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	65
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+665	+1.334	4.299
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+164.500	+287.500	882.500
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+56	+261	757
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+127	+306	1.228

Stadtteilprofil Poppenbüttel

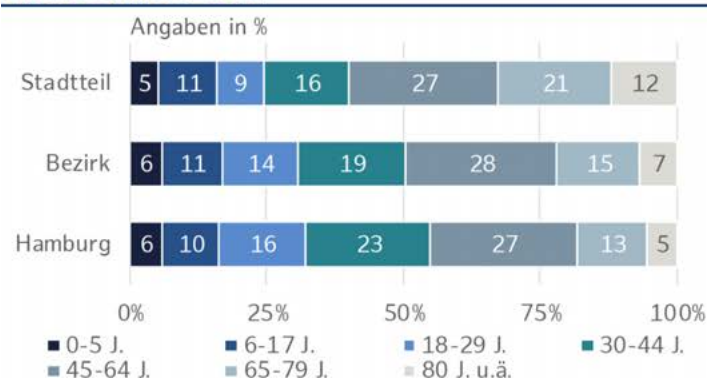


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+498	+886	23.755
Haushalte*	+341	+335	11.122
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+19	-47	297
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-9	+37	332
Migrations- hintergrund* **	+1,5	+4,3	21%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+373	+448	6.953

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

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+341	+335	11.122
Einpersonenhaushalte	+300	+156	4.533
Mehrpersonenhaushalte	+41	+179	6.589
Paarhaushalte	+87	+82	3.349
Familien (mit Kindern)	+55	+178	2.263
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-126	2.213

Wanderungen

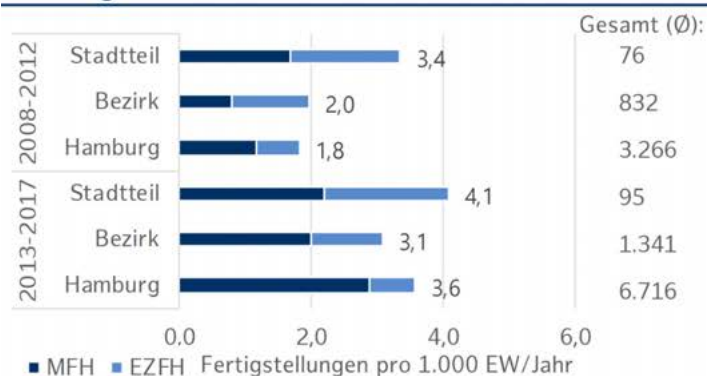


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+112	+303	10.648
Anteil WE in EFH/ZFH*	+2,3	-0,2	59,5%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,8	-0,3	47,5
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+5,6	+0,6	103,8
Geförderte Wohnungen	+40	-104	449
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,3	-1,1	4,2%

*Veränderung in Prozentpunkten

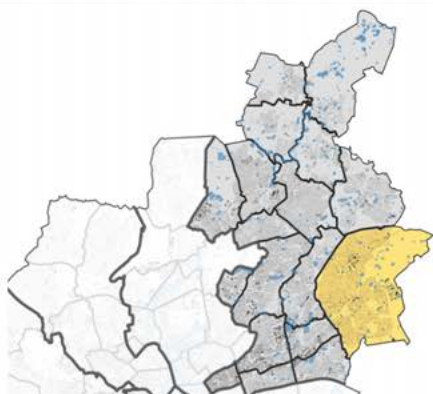
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,85	+0,74	10,94
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	72
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.361	+56	3.693
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+96.750	+92.500	489.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+68	+168	596
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+224	+570	1.509

Stadtteilprofil Rahlstedt

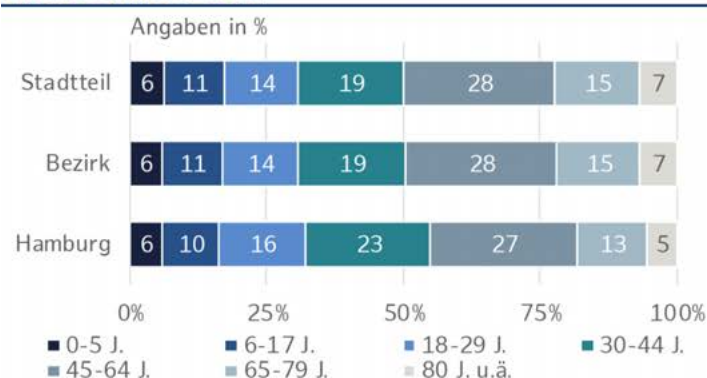


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+760	+3.779	93.127
Haushalte*	+1.584	+1.526	46.884
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-152	-144	2.789
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-168	+106	4.718
Migrations- hintergrund* **	+1,9	+5,3	33%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.845	+2.864	33.466

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

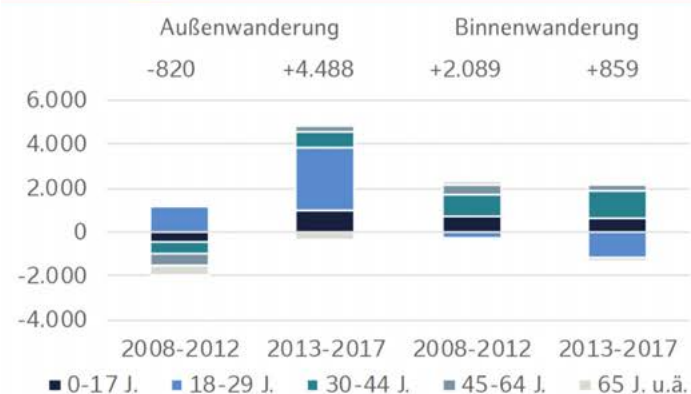
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+1.584	+1.526	46.884
Einpersonenhaushalte	+2.013	+1.193	21.693
Mehrpersonenhaushalte	-429	+333	25.191
Paarhaushalte	-38	+139	11.429
Familien (mit Kindern)	-51	+128	9.542
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-472	7.549

Wanderungen

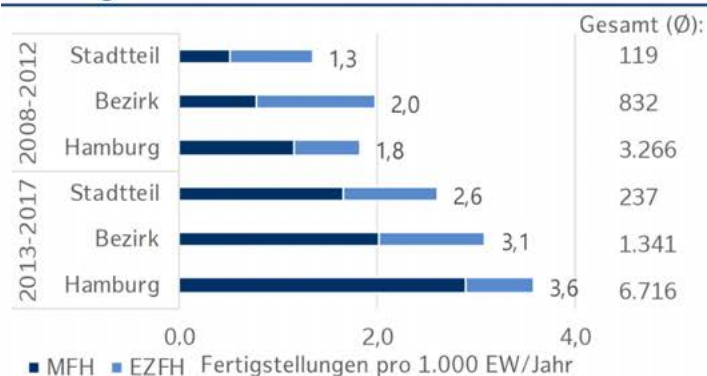


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+247	+1080	44.157
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,9	+0,1	29,0%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,3	-0,6	39,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,2	+0,3	81,2
Geförderte Wohnungen	-149	-428	3.564
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,4	-1,2	8,1%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,87	+1,06	9,56
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	98
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+675	+976	3.265
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+76.000	+148.000	495.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+83	+162	512
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+185	+460	1.213

Stadtteilprofil Sasel

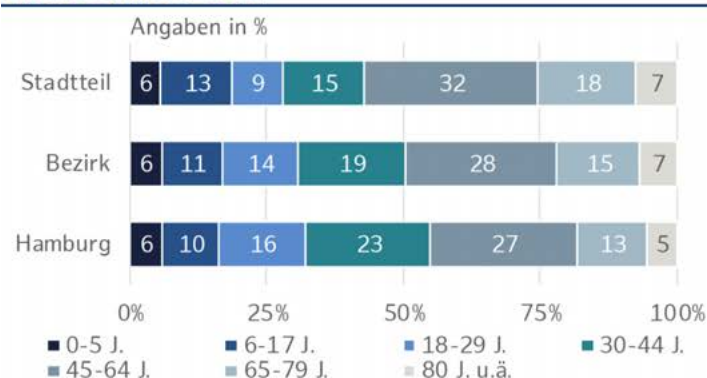


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+561	+466	24.088
Haushalte*	+384	+238	11.176
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+29	-40	293
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+11	+17	233
Migrations- hintergrund* **	+1,5	+2,8	16%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+386	+551	7.583

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

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+384	+238	11.176
Einpersonenhaushalte	+238	+108	4.102
Mehrpersonenhaushalte	+146	+130	7.074
Paarhaushalte	+78	+64	3.280
Familien (mit Kindern)	+129	+82	2.689
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-100	1.835

Wanderungen

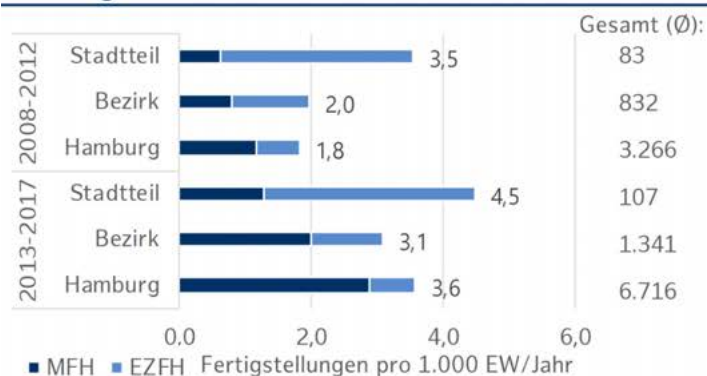


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+158	+393	10.895
Anteil WE in EFH/ZFH*	+1,5	-0,0	71,3%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+4,4	+1,2	51,8
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+9,4	+0,7	112,5
Geförderte Wohnungen	+0	+0	36
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,0	0,3%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Gesamt (Ø):

83
832
3.266
107
1.341
6.716

Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,44	+0,98	10,57
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	59
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.050	+628	3.854
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+111.000	+133.000	582.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+126	+118	616
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+206	+680	1.674

Stadtteilprofil Steilshoop

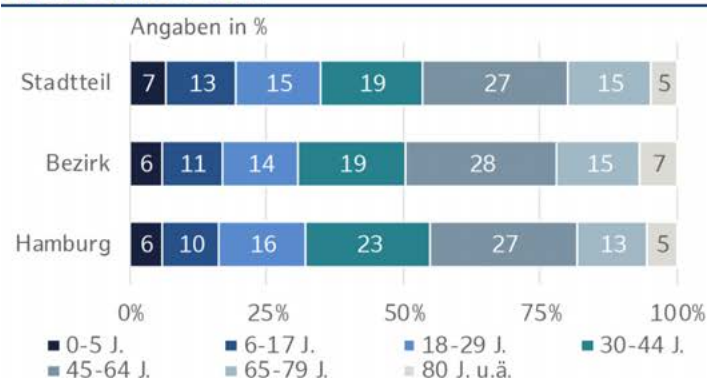


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+45	+173	19.934
Haushalte*	+469	+79	9.765
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+61	-86	1.110
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+204	+44	2.029
Migrations- hintergrund* **	+4,0	+5,1	51%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	-60	+299	6.546

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

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+469	+79	9.765
Einpersonenhaushalte	+605	+136	4.534
Mehrpersonenhaushalte	-136	-57	5.231
Paarhaushalte	-1	-75	1.936
Familien (mit Kindern)	-1	+14	2.189
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-122	1.465

Wanderungen

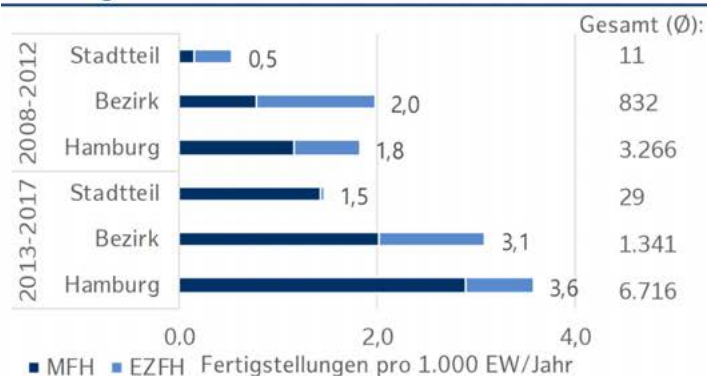


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+0	+132	8.851
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,3	-0,1	3,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,4	+0,0	33,3
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+1,0	-0,2	74,0
Geförderte Wohnungen	+0	-235	2.816
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	-3,2	31,8%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+2,07	+1,39	9,31
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	140
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+127	+1.266	2.759
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+60	+143	504
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+27	+34	519

Stadtteilprofil Tonndorf

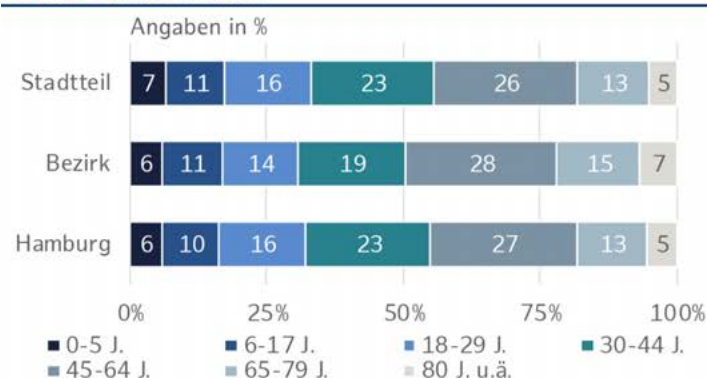


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+726	+1.279	15.087
Haushalte*	+466	+476	8.071
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-49	-15	557
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-64	+84	872
Migrations- hintergrund* **	+4,0	+6,9	39%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+525	+714	5.930

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

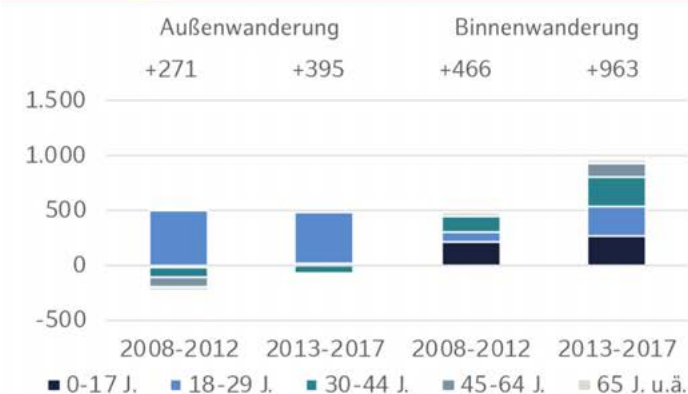
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+466	+476	8.071
Einpersonenhaushalte	+370	+158	4.180
Mehrpersonenhaushalte	+96	+318	3.891
Paarhaushalte	-41	+67	1.753
Familien (mit Kindern)	+147	+258	1.592
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-78	1.073

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	-2	+486	7.430
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,3	-1,6	24,4%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,8	-1,1	38,3
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+5,8	-0,3	76,3
Geförderte Wohnungen	+191	+422	870
Anteil geförderter Wohnungen*	+2,8	+5,3	11,7%

*Veränderung in Prozentpunkten

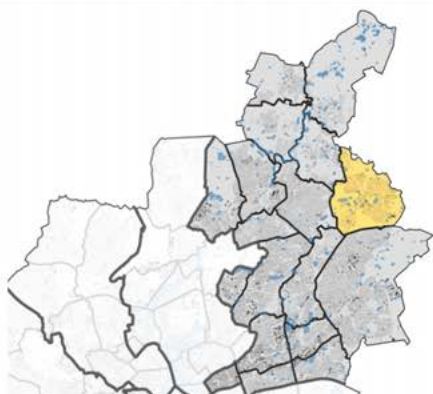
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,94	+1,20	10,00
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	106
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+468	+1.203	3.291
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+24.500	+153.000	445.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+42	+161	510
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+106	+287	926

Stadtteilprofil Volksdorf

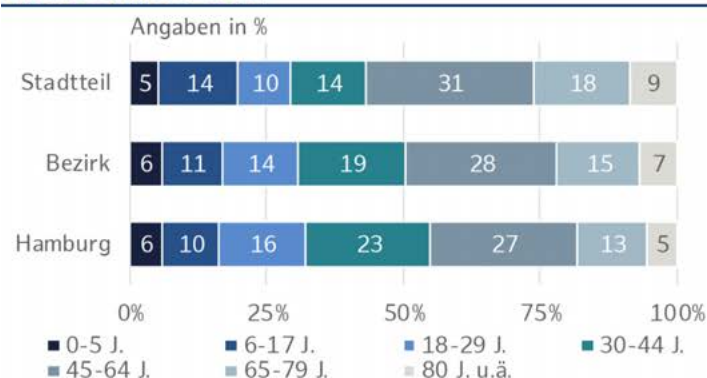


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+285	+449	21.239
Haushalte*	+205	+315	9.495
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+7	-5	270
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+15	+73	369
Migrations- hintergrund* **	+1,1	+2,7	16%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+383	+568	6.033

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

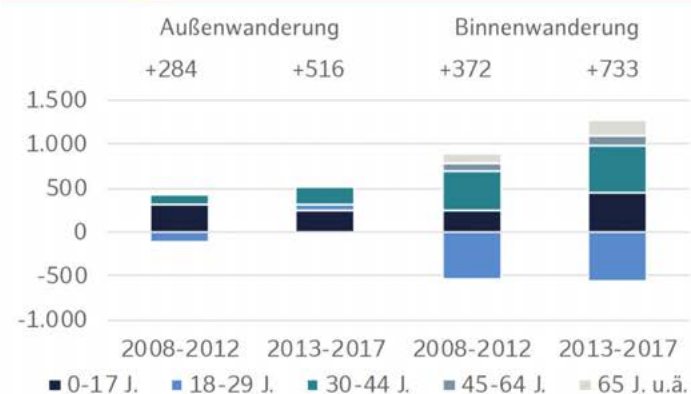
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+205	+315	9.495
Einpersonenhaushalte	+232	+215	3.578
Mehrpersonenhaushalte	-27	+100	5.917
Paarhaushalte	+72	+94	2.463
Familien (mit Kindern)	-33	+8	2.385
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-116	1.595

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+96	+294	9.054
Anteil WE in EFH/ZFH*	+2,4	-0,6	59,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+4,5	+0,8	49,3
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+8,6	+0,8	112,7
Geförderte Wohnungen	-30	-23	726
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,4	-0,5	8,0%

*Veränderung in Prozentpunkten

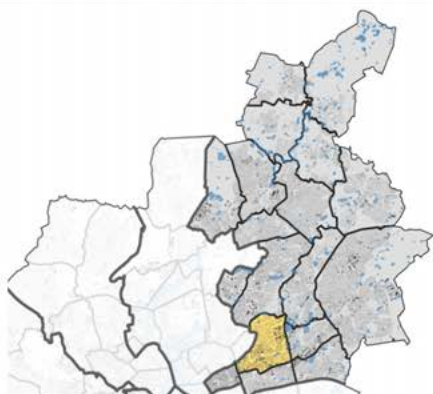
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,81	+0,44	10,52
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	56
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.146	+490	4.265
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+180.200	+66.000	606.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+113	+226	739
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+314	+652	1.760

Stadtteilprofil Wandsbek

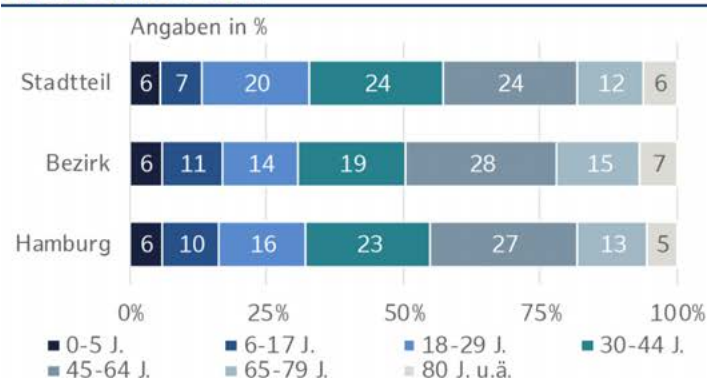


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+693	+2.342	36.469
Haushalte*	+1.050	+532	21.540
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-61	-192	1.217
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-168	+254	2.080
Migrations- hintergrund* **	+2,7	+6,4	36%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.335	+1.568	15.650

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

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+1.050	+532	21.540
Einpersonenhaushalte	+1.158	+295	13.198
Mehrpersonenhaushalte	-108	+237	8.342
Paarhaushalte	-100	+86	4.469
Familien (mit Kindern)	+125	+148	2.774
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+16	3.051

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+232	+393	19.962
Anteil WE in EFH/ZFH*	-1,4	-0,1	11,7%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,5	-1,5	36,4
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+1,5	+0,5	65,2
Geförderte Wohnungen	+151	-27	901
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,7	-0,2	4,5%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,62	+1,45	10,99
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	132
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+622	+1.161	3.720
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+29.000	+13.500	462.500
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+53	+179	563
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+80	+390	1.064

Stadtteilprofil Wellingsbüttel

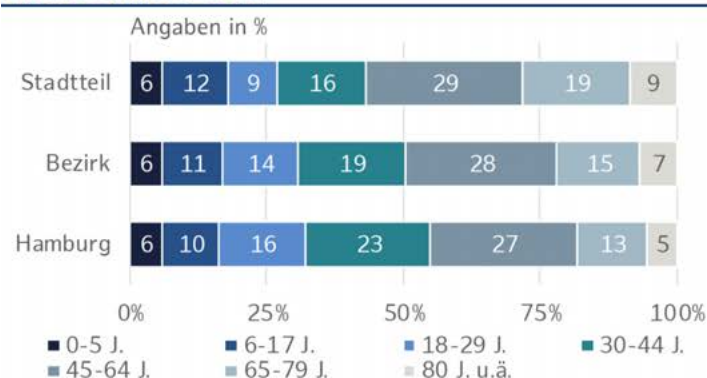


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+524	+257	10.863
Haushalte*	+271	+107	5.168
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+10	-11	119
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-8	+8	106
Migrations- hintergrund* **	+2,0	+2,3	17%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+234	+271	3.105

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

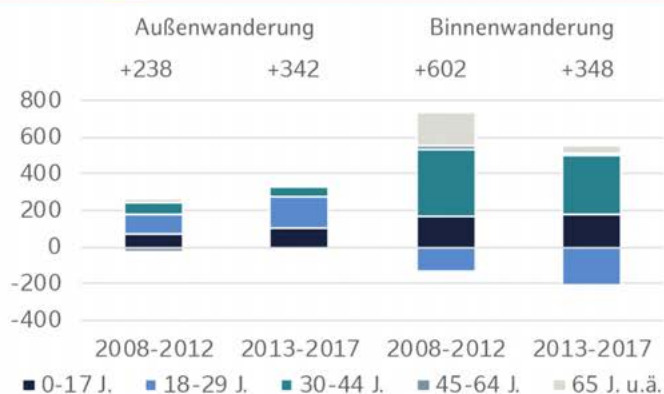
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+271	+107	5.168
Einpersonenhaushalte	+205	+40	2.119
Mehrpersonenhaushalte	+66	+67	3.049
Paarhaushalte	+48	-18	1.466
Familien (mit Kindern)	+61	+93	1.152
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-54	884

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+139	+133	5.108
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,6	+0,6	53,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+3,3	+0,7	58,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+8,6	+1,6	120,2
Geförderte Wohnungen	+22	+0	22
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,4	-0,0	0,4%

*Veränderung in Prozentpunkten

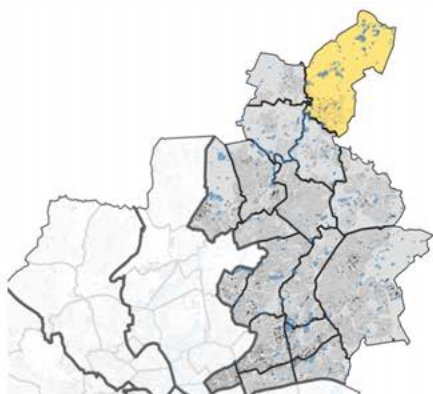
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,83	+0,67	11,06
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	43
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+903	+1.934	5.155
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+199.000	+426.500	999.500
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+146	+297	928
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+314	+784	1.994

Stadtteilprofil Wohldorf-Ohlstedt

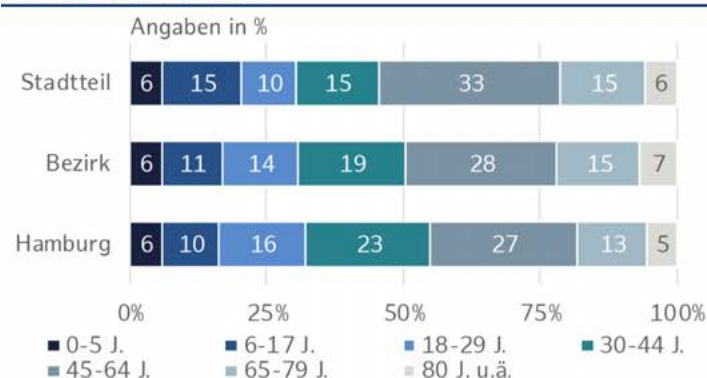


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+14	+152	4.716
Haushalte*	+77	+74	2.034
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+4	+0	46
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-1	+14	44
Migrations- hintergrund* **	+0,2	+1,7	14%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+121	+141	1.314

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

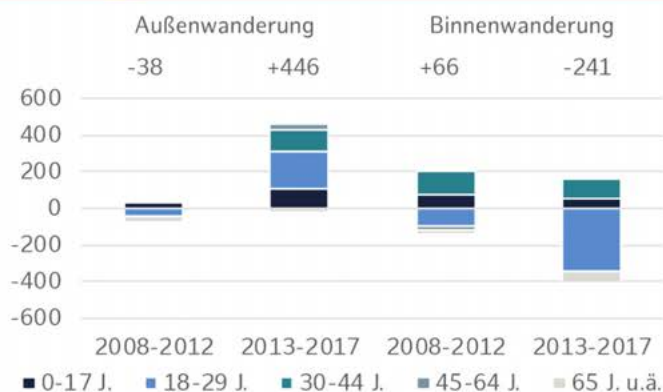
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+77	+74	2.034
Einpersonenhaushalte	+73	+25	628
Mehrpersonenhaushalte	+4	+49	1.406
Paarhaushalte	+27	+35	585
Familien (mit Kindern)	-11	+15	560
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+0	243

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+33	+117	1.967
Anteil WE in EFH/ZFH*	+5,6	-1,0	80,7%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,0	+1,9	61,6
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+17,0	+0,5	143,6
Geförderte Wohnungen	+0	-6	0
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,3	0,0%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,73	+0,07	9,88
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	36
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+872	+1.713	4.954
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+216.000	+17.000	767.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+51	+196	600
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+102	+566	1.392

A solid red horizontal bar with a diagonal cut on its right side, extending from the left edge of the page.

Anhang

BEZIRK

WANDSBEK

Anhang – Klicks und Gesuche

Abb. 58: Klicks und Gesuche: Bergstedt, Bramfeld

Bergstedt

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		8	11		6
	7,50-8,50		11	15	7	
	8,50-9,50		11	7		11
	9,50-10,50		11	14	10	9
	10,50-11,50		6	10		10
	11,50-12,50		6	5	10	9
	12,50-13,50			5	5	
	>13,50			5		

Bramfeld

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		8	7	7	2
	7,50-8,50	3	7	6	7	1
	8,50-9,50	3	11	10	6	5
	9,50-10,50	7	10	14	6	5
	10,50-11,50	7	10	10	5	5
	11,50-12,50	6	10	6	5	5
	12,50-13,50	2	5	5	5	5
	>13,50	6	5	5	5	1

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1	1	2	3	4
	5	5	6	7	8
	9	9	10	11	12
	13	13	14	15	16

» Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis

» Angebot: Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.

» Nachfrage: Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Abb. 59: Klicks und Gesuche: Duvenstedt, Eilbek

Duvenstedt

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50				11	11
	7,50-8,50					7
	8,50-9,50			10	12	10
	9,50-10,50		11	15	15	6
	10,50-11,50		6	11	10	10
	11,50-12,50		11	7	10	6
	12,50-13,50		6			6
	>13,50			6		

Eilbek

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		7	3	2	
	7,50-8,50		7	8	2	
	8,50-9,50	6	11	7	6	
	9,50-10,50	7	14	6	6	5
	10,50-11,50	7	10	10	6	1
	11,50-12,50	6	10	10	6	5
	12,50-13,50	6	6	6	6	5
	>13,50	10	10	5	6	5

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1	1	2	3	4
	5	5	6	7	8
	9	9	10	11	12
	13	13	14	15	16

» Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis

» Angebot: Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.

» Nachfrage: Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Anhang – Klicks und Gesuche

Abb. 60: Klicks und Gesuche: Farmsen-Berne, Hummelsbüttel

Farmsen-Berne

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50	7	7	7	3	4
	7,50-8,50		6	10	2	
	8,50-9,50	2	10	14	10	
	9,50-10,50	7	10	10	10	6
	10,50-11,50	7	6	9	5	
	11,50-12,50	6	6	5	6	
	12,50-13,50		5	2	5	1
	>13,50	5	5	6		5

Hummelsbüttel

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		11	11	12	2
	7,50-8,50			10	6	
	8,50-9,50		6	10	10	5
	9,50-10,50		6	14	10	10
	10,50-11,50		7	10	10	5
	11,50-12,50	7	5	6	5	
	12,50-13,50	2	10	1	1	2
	>13,50	6	1	1		5

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1	1	2	3	4
	5	5	6	7	8
	9	9	10	11	12
	13	13	14	15	16
	17				

- » Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis
- » **Angebot:** Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.
- » **Nachfrage:** Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Abb. 61: Klicks und Gesuche: Jenfeld, Lemsahl-Mellingstedt

Jenfeld

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50	3	11	15	11	3
	7,50-8,50	6	11	11	4	1
	8,50-9,50	3	10	11	6	2
	9,50-10,50	7	10	10		1
	10,50-11,50	6	6	5	6	
	11,50-12,50		1	9	1	1
	12,50-13,50	6	5	1	2	
	>13,50	5	5	2		5

Lemsahl-Mellingstedt

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		7	7		
	7,50-8,50			6	11	
	8,50-9,50		7	6	11	7
	9,50-10,50			10	14	6
	10,50-11,50			10	10	10
	11,50-12,50		8		14	
	12,50-13,50				10	
	>13,50			6	6	

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1	1	2	3	4
	5	5	6	7	8
	9	9	10	11	12
	13	13	14	15	16
	17				

- » Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis
- » **Angebot:** Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.
- » **Nachfrage:** Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Anhang – Klicks und Gesuche

Abb. 62: Klicks und Gesuche: Marienthal, Poppenbüttel

Marienthal

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50	3		3		
	7,50-8,50		7	8	6	6
	8,50-9,50		7	7	11	5
	9,50-10,50	6	6	14	6	6
	10,50-11,50	7	6	10	6	5
	11,50-12,50	7	6	9	5	10
	12,50-13,50	6		5	6	5
	>13,50	10	6	9	5	5

Poppenbüttel

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50	7	7	8	3	
	7,50-8,50	7	6	3	6	
	8,50-9,50	2	11	10	6	6
	9,50-10,50	6	6	10	6	5
	10,50-11,50		6	14	10	6
	11,50-12,50	1	10	5	5	5
	12,50-13,50	1	5	5	5	5
	>13,50		5	5	5	5

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1	1	2	3	4
	5	5	6	7	8
	9	9	10	11	12
	13	13	14	15	16

- » Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis
- » **Angebot:** Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.
- » **Nachfrage:** Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Abb. 63: Klicks und Gesuche: Rahlstedt, Sasel

Rahlstedt

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50	7	11	12	7	
	7,50-8,50	3	7	11	7	6
	8,50-9,50	3	10	14	10	6
	9,50-10,50	6	10	10	10	6
	10,50-11,50	2	6	9	5	5
	11,50-12,50	2	6	5	5	5
	12,50-13,50	2	1	5	5	1
	>13,50	6	1	1	1	

Sasel

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		8	7	3	1
	7,50-8,50			11	1	
	8,50-9,50	2	7	11	10	7
	9,50-10,50	7	6	14	10	10
	10,50-11,50	6	6	6	10	6
	11,50-12,50		7	5	5	6
	12,50-13,50	1	5	5	6	5
	>13,50			5		5

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1	1	2	3	4
	5	5	6	7	8
	9	9	10	11	12
	13	13	14	15	16

- » Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis
- » **Angebot:** Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.
- » **Nachfrage:** Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Anhang – Klicks und Gesuche

Abb. 64: Klicks und Gesuche: Steilshoop, Tonndorf

Steilshoop

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		12	11	11	
	7,50-8,50	7		11	7	6
	8,50-9,50	7	11	6	11	6
	9,50-10,50		6	10	10	
	10,50-11,50		6	6		
	11,50-12,50	5	9		5	
	12,50-13,50	14				5
	>13,50	5	6			

Tonndorf

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		7	7	6	6
	7,50-8,50		7	7	2	
	8,50-9,50	7	10	14	6	6
	9,50-10,50	7	10	10	8	1
	10,50-11,50	7	10	6	6	1
	11,50-12,50	6	5	6	5	5
	12,50-13,50	5	5	5		1
	>13,50	6	5	5	5	

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1		2	3	4
	5		6	7	8
	9		10	11	12
	13		14	15	16

- » Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis
- » Angebot: Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.
- » Nachfrage: Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Abb. 65: Klicks und Gesuche: Volksdorf, Wandsbek

Volksdorf

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		7	7	8	
	7,50-8,50		7	11		6
	8,50-9,50		11	7	7	6
	9,50-10,50		6	14	11	11
	10,50-11,50			10	10	10
	11,50-12,50		10	6	10	10
	12,50-13,50			6	6	9
	>13,50	6	5	5	5	5

Wandsbek

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50	2	8	3	2	
	7,50-8,50	3	7	7	3	2
	8,50-9,50	7	15	10	2	6
	9,50-10,50	6	10	10	6	7
	10,50-11,50	6	10	14	6	6
	11,50-12,50	10	10	9	5	5
	12,50-13,50	6	5	5	5	5
	>13,50	6	5	5	5	1

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1		2	3	4
	5		6	7	8
	9		10	11	12
	13		14	15	16

- » Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis
- » Angebot: Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.
- » Nachfrage: Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

Abb. 66: Klicks und Gesuche: Wellingsbüttel, Wohldorf-Ohlstedt

Wellingsbüttel

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50					
	7,50-8,50		3	7	3	3
	8,50-9,50		7	6	11	6
	9,50-10,50		6	11	6	6
	10,50-11,50	2	10	6	11	14
	11,50-12,50	7	6	8	10	9
	12,50-13,50	2		5	9	9
	>13,50	2	6		6	9

Wohldorf-Ohlstedt

		Wohnfläche in m²				
		<40	40-60	60-80	80-100	>100
Euro/m² nettokalt	<7,50		7		6	
	7,50-8,50		12	7		
	8,50-9,50			10	6	15
	9,50-10,50		6		14	
	10,50-11,50	7			7	10
	11,50-12,50					
	12,50-13,50		6			6
	>13,50					10

		Nachfrage			
		--			++
Angebot	1	1	2	3	4
	5	5	6	7	8
	9	9	10	11	12
	13	13	14	15	16

- » Matrix setzt mietpreis- und wohnungsgrößenspezifisch Angebot und Nachfrage ins Verhältnis
- » Angebot: Zahl von Inseraten in jeder Größen- und Preisklasse in Relation zur durchschnittlichen Anzahl je Feld.
- » Nachfrage: Klicks pro Laufzeittag im Verhältnis zur durchschnittlichen Anzahl von Klicks je Inserat

□ Quelle: ImmobilienScout24 | ALP



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 - 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de