



WOHNUNGSMARKTANALYSE

ZUM BEZIRKLICHEN

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

HAMBURG-NORD

2020

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	III
Zusammenfassung	1
1 Hintergrund und Ziel der Wohnungsmarktanalyse.....	7
2 Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord	10
2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen	11
2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Hamburg-Nord	14
2.2.1 Einwohnerentwicklung.....	14
2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	18
2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur.....	24
2.2.4 Sozialstruktur.....	31
2.2.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume	36
2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Hamburg-Nord.....	37
2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur	37
2.3.2 Neubautätigkeit	38
2.3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand.....	40
2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung.....	43
2.3.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume	48
2.4 Perspektiven und Herausforderungen	49
2.4.1 Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung.....	49
2.4.2 Herausforderungen und Handlungsansätze	53
3 Stadtteilprofile Bezirk Hamburg-Nord	55

Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 41: Kleinräumige Baufertigstellungen in Hamburg 2013 bis 2017	39
Abb. 42: Baufertigstellungen im Bezirk Hamburg-Nord 2013 bis 2017	39
Abb. 43: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2008 bis 2017 und Perspektive bis 2022	40
Abb. 44: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Hamburg-Nord 2008 bis 2017, 2022	40
Abb. 45: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg nach Art der Förderung	41
Abb. 46: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg nach Art der Förderung	42
Abb. 47: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg-Nord nach Art der Förderung	42
Abb. 48: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017	43
Abb. 49: Angebotsmieten der Hansestadt Hamburg 2017	43
Abb. 50: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten in der Hansestadt Hamburg 2013 bis 2017	44
Abb. 51: Wohnkosten-Einkommen-Relation der Hansestadt Hamburg	45
Abb. 52: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017	46
Abb. 53: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau der Hansestadt Hamburg 2017	47
Abb. 54: Potenzielle Wohnungsbaustandorte im Bezirk Hamburg-Nord	50
Abb. 55: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040	51
Abb. 56: Vorausberechnung der Altersstruktur für die Hansestadt Hamburg (Variante 2) 2017 bis 2040	52

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord 2013 bis 2017, 2008 bis 2012	16
Tab. 2: Außen- und Binnenwanderungen des Bezirks Hamburg-Nord nach Altersgruppen 2013 bis 2017	20
Tab. 3: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2009 bis 2017	25
Tab. 4: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2013 bis 2017	29
Tab. 5: Wohnungsbestandsstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2017	37
Tab. 6: Kleinräumige Entwicklung des gef. Wohnungsbestandes in Hamburg Nord 2008 bis 2017, 2022	41
Tab. 7: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften in Hamburg-Nord 2013 und 2016	44
Tab. 8: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Euro/m ² 2008 und 2013 bis 2017 in Hamburg-Nord	45
Tab. 9: Angebotspreise für Einfamilienhäuser insgesamt 2008 und 2013 bis 2017 in Hamburg-Nord	46
Tab. 10: Kleinräumige Bodenrichtwerte in Hamburg-Nord 2008, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp	47
Tab. 11: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit (Hamburg und Hamburg-Nord) 2013 bis 2018	49



ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassung

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 einheitliche Wohnungsmarktanalysen für die sieben Hamburger Bezirke erarbeitet. Ziel der Analysen war eine vergleichbare Darstellung und Betrachtung der Marktentwicklung in den Jahren 2008 bis 2012. Nach etwa fünf Jahren werden diese Analysen nun erstmals 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.

Ist-Situation 2020

Mit dem anhaltend hohen Nachfragedruck durch das Bevölkerungswachstum in Hamburg 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 Preissteigerungen 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.

Die Wohnungsmarktanalyse ist folgendermaßen aufgebaut:



Übergeordnete Rahmenbedingungen

Die anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnlagen führt für viele Haushalte zum Ausweichen in Richtung Peripherie und Umland, in dessen Folge eine Zunahme der Wanderungsverluste ins Umland als „Ventil“ für den Hamburger Wohnungsmarkt zu verzeichnen ist (vgl. Kapitel 2.1 | Abb. 2).

Maßgeblich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung sind – unabhängig vom Flüchtlingszuzug – die Zuzüge aus dem Ausland. Der Flüchtlingszuzug war und ist dabei eine zusätzliche Herausforderung.

Das weitere Absinken des Zinsniveaus führt zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohneigentum bei gleichzeitigem Anstieg der Kaufpreise. Ursächlich dafür sind auch ein überdurchschnittlicher Anstieg der Baukosten und der Baulandpreise als zentrale Kostenfaktoren im Neubau. Die Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum außerhalb öffentlicher Förderung wird damit schwieriger (vgl. Kapitel 2.1 | Abb. 4 und Abb. 5).

Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Hamburg-Nord

Im Jahr 2017 hatte der Bezirk Hamburg-Nord 320.600 Einwohner, davon waren etwa 9.420 mit einem Nebenwohnsitz gemeldet. Der Einwohnerzuwachs lag im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2017 in Hamburg-Nord mit +6,5 % (+19.670 Personen) über dem Hamburger Niveau (+4,9 %). Damit ist Hamburg-Nord der Bezirk mit dem höchsten absoluten und relativen Zuwachs von 2013 bis 2017. Der Bevölkerungsanstieg gegenüber dem Vergleichszeitraum (2008-20012) hat sich damit mehr als verdoppelt (+120 %). Die räumlichen Schwerpunkte des Zuzugs sind Neubaustandorte und Standorte mit Flüchtlingsunterkünften (vgl. Kapitel: 2.2.1 | Abb. 10).

Die Außenwanderungsgewinne sind dabei um mehr als 50 % gestiegen (insg. +24.576 Personen). Der Zuzug erfolgt insbesondere von 18- bis 30-Jährigen sowie von Familien, während Senioren (ab 65 Jahren) eher abwandern.

Die Binnenwanderungsverluste in andere Bezirke Hamburgs sind gegenüber dem Vergleichszeitraum nur noch etwa halb so hoch (-3.147 Personen), hier sind sogar leichte Gewinne bei den Senioren zu verzeichnen. Die höchste Umzugsintensität weisen die 18- und 30-Jährigen auf, da diese Lebensphase von häufigeren Veränderungen (Auszug bei den Eltern, Zusammenziehen mit dem Partner/der Partnerin etc.) geprägt ist (vgl. Kap. 2.2.1 | Tab. 2).

Insgesamt gibt es in Hamburg-Nord einen Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen, also größerer (Familien-)Haushalte. Das Wachstum schlägt sich fast ausschließlich an Standorten mit einer hohen Neubautätigkeit nieder. Stadtteile mit hohen Baufertigstellungszahlen gewinnen deshalb überdurchschnittlich viele Einwohner hinzu. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wächst insgesamt deutlich, mit Herausforderungen bei Betreuungs- und Schulinfrastruktur (vgl. Kapitel 2.2.3 | Abb. 29).

Gleichzeitig gibt es in Teilräumen von Winterhude, Uhlenhorst und Langenhorn Quartiere mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Senioren. Diese Entwicklung gibt es auch in den „etablierten“, eher hochpreisigen Lagen entlang der Außenalster. Hier sind in Folge dessen sinkende Einwohnerzahlen zu beobachten. Im Zuge eines stattfindenden Generationenwechsels kann die Einwohnerzahl hier aber auch wieder zunehmen.

Im Jahr 2017 gibt es im Bezirk Hamburg-Nord 193.110 Haushalte, es besteht eine Diskrepanz zur Zahl der Wohnungen (177.910 WE). Ursächlich sind vermutlich viele Wohngemeinschaften (mit mehreren Singlehaushalten) oder generationenübergreifendes Wohnen mehrerer Haushalte in einer Wohnung/Haus, außerdem gibt es statistisch eine Überschätzung der Singlehaushalte. Unabhängig davon hat der Bezirk insgesamt einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Singlehaushalten (62,7 %), allerdings gibt es auch einen leicht wachsenden Anteil an Drei- und Mehrpersonenhaushalten.

Die Auswertung von Wohnungsgesuchen zeigt, dass im Bezirk Hamburg-Nord die zentralen Stadtteile Winterhude, Eppendorf, Hoheluft-Ost und Barmbek-Süd zu den Stadtteilen mit der höchsten Nachfrage gehören. Dahinter folgen Uhlenhorst und Barmbek-Nord (vgl. Kapitel 2.2.3 | Abb. 30).

Hamburg-Nord ist ein Bezirk mit weitgehend stabiler Sozialstruktur. Es sind überwiegend niedrige Arbeitslosenzahlen und geringe Anteile von Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen. Das Einkommensniveau ist leicht überdurchschnittlich, aber es gibt auch große Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund liegt mit 27,2 % leicht unter dem städtischen Durchschnitt (34,9 % der Einwohner), der Anstieg um +3,6 %-Punkten (von 2013-2017) ist ebenfalls geringer als in Hamburg insgesamt (vgl. Kapitel 2.2.4 | Abb. 33 und Abb. 36).

Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Hamburg-Nord

Der Bezirk konnte die Neubautätigkeit deutlich steigern und weist die höchste Neubauintensität aller Bezirke auf. Hamburg-Nord weist bei den Baufertigstellungen, den höchsten Mehrfamilienhaus-Anteil aller Bezirke (ca. 92 %) auf. Eine Besonderheit ist die hohe Neubautätigkeit in vielen zentralen Lagen (z. B. in Winterhude, Barmbek-Süd, Uhlenhorst), die ansonsten in Ermangelung von Flächenpotenzialen in nur wenigen Teilräumen möglich ist (vgl. Kapitel 2.3.2 | Abb. 40 und Abb. 42).

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner liegt in Hamburg-Nord bei 39,2 m²/Person und damit leicht über dem gesamtstädtischen Niveau (38,3 m²). Kleinere Wohnungen gibt es vor allem in den dynamischen innerstädtischen Stadtteilen (z. B. Barmbek-Süd). Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach kleinen (bezahlbaren) Wohnungen ist der Bestand von besonderer Bedeutung.

Hamburg-Nord weist einen vergleichsweise geringen Anteil geförderter Wohnungen auf (4,6 %; HH: 8,5 %). Die Zahl geförderter Neubauwohnungen steigt allerdings. Der Abschmelzprozess im geförderten Bestand hat sich weiter fortgesetzt und noch beschleunigt. In den nächsten fünf Jahren fallen weitere 1.690 Wohnungen aus der Bindung. Aber bei gleichbleibenden Bewilligungszahlen auf dem Niveau der letzten Jahre, kann der Bindungsauslauf kompensiert werden (vgl. Kapitel 2.3.3 | Abb. 44 und Tab. 6).

Der Bezirk weist das zweithöchste Mietniveau der Bezirke auf. Die Mietenentwicklung liegt (2013-2017) leicht über dem städtischen Niveau. Gegenüber dem Vergleichszeitraum fällt sie moderater aus. Die Mieten von SAGA und Genossenschaften sind in geringerem Umfang gestiegen (vgl. Kapitel 2.3.4 | Abb. 49 und Tab. 7).

Ein zentraler Indikator für die Realisierbarkeit bezahlbaren Wohnraums sind die Baulandpreise. Infolge des hohen Neubaubedarfs und des hohen Investitionsinteresses sind die Bodenrichtwerte regelrecht explodiert. Das Preisniveau in den zentralen Stadtteilen bewegt sich dabei noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt (vgl. Kapitel 2.3.4 | Abb. 52 und Tab. 10).

Perspektiven und Herausforderungen

Während für die Einwohnerentwicklung im Jahr 2018 ein moderater Anstieg in Hamburg-Nord von 2.435 Einwohnern zu verzeichnen ist, steigt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen deutlich. 2018 wurden in ganz Hamburg 9.700 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 2.870 mehr als noch 2017 und der höchste Wert seit Mitte der 1990er Jahre. Im Bezirk Hamburg-Nord wurden 2018 1.430 Wohnungen fertiggestellt (Ø 2013 bis 2017: 1.140 WE). Das sind 250 mehr als im Vorjahr.

Die hohe Anzahl an Fertigstellungen wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren erreicht. Langfristig, ab dem Jahr 2023, ist aus heutiger Perspektive mit einer deutlichen Abschwächung des Neubaugeschehens in Hamburg-Nord zu rechnen. Die großen Konversionsstandorte, von denen auch der Bezirk Hamburg-Nord bislang profitierte, werden nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord geht von einer Fortsetzung des Bevölkerungswachstums, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau als zwischen 2013 und 2017, aus. Die Alterszusammensetzung wird sich nicht gravierend ändern, es wird jedoch ein leichter Anstieg von Kindern und Jugendlichen erwartet. In allen Fällen sind mit dem weiteren Einwohnerwachstum insgesamt entsprechende Herausforderungen für Kinderbetreuung, Schullandschaft und familiengerechten Wohnraum sowie beim (bezahlbaren) seniorengerechten Wohnraum, barrierefreiem Wohnumfeld und der Daseinsvorsorge verbunden.

Zentrale Herausforderungen und Ziele für Hamburg Nord sind:

1. Zukünftig stärkerer Fokus auf Nachverdichtung

Der Bezirk Hamburg-Nord war aufgrund der hohen Neubauintensität in den letzten Jahren der vielleicht wichtigste Entlastungsstandort gerade für die zentralen Lagen der Hansestadt Hamburg. Derzeit verfügt der Bezirk noch über einige größere Flächenpotenziale, die sich in der Mehrzahl bereits in Realisierung befinden und auch in der näheren Zukunft vergleichsweise hohe Fertigstellungszahlen erwarten lassen. Spätestens ab 2022/2023 wird die Mehrzahl „einfach“ zu entwickelnder Standorte bebaut sein bzw. kaum zusätzliche Fläche zur Verfügung stehen. Der Fokus der Bezirks Hamburg-Nord wird sich stärker auf die Weiterentwicklung des Bestandes und das Bauen in bestehenden Quartiersstrukturen verlagern müssen. Dazu gehört die Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken und Verdichtung bislang gering verdichteter Flächen.

2. Neubautätigkeit im geförderten Segment hoch halten – Konzentration vermeiden

Aufgrund des vergleichsweise hohen Mietniveaus im Bezirk Hamburg-Nord muss der Wegfall der Bindungen – soweit möglich – durch neue mietpreisgebundene Wohnungen kompensiert werden.

3. Zielgruppe Familien

Die äußeren Stadtteile 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 keiner der Hamburger Bezirke gerecht werden. Zudem besteht eine Konkurrenzsituation mit dem Umland. In den letzten Jahren ist aber auch eine stärkere Nachfrage von Familien nach innerstädtischen Wohnlagen wahrzunehmen.

4. Baulandpreise und Erbbaurecht

Die Preise für Bauland sind den letzten zehn Jahren regelrecht explodiert. Neben den Baukosten bilden sie den zentralen Faktor für die Herstellungskosten neuen Wohnraums und beeinflussen Mieten und Kaufpreise maßgeblich. Während versucht wird Mieten (z. B. Kappungsgrenzenverordnung) und Baukostenentwicklung (z. B. durch serielles Bauen, Absenkung von Standards) zu begegnen, treten steigende Baulandpreise eher in den Hintergrund. In Teilen werden die Wertsteigerungen durch geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur „abgeschöpft“. Aufgrund der Bedeutung und der Endlichkeit der Ressource Fläche, insbesondere in einem Stadtstaat, ist es wohnungspolitisch wünschenswert einen stärkeren Einfluss zu nehmen und Spekulation mit Grund und Boden zu unterbinden.

Handlungsansätze sind:

1. Ersatzneubau (in höherer Dichte)

Bietet die Chance für energetische Optimierung, Reduzierung von Barrieren, Chance einer höheren Ausnutzung der Flächen, der Verbesserung der städtebaulichen Qualität und der Optimierung von Freiräumen.

2. Mehr öffentlich geförderte Neubauten

Öffentlich geförderte Mietwohnungsanteile von mindestens einem Drittel oder auch mehr gestreut über den ganzen Bezirk bei Neubauvorhaben ohne bestehendes Baurecht durchsetzen.

3. Familiengerechter Wohnraum

Es sollte versucht werden, die Nachfrage dieser Zielgruppe in neue Wohnformen zu lenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individueller Wohnformen verbinden. Zu einem attraktiven Angebot für Familien gehören darüber hinaus auch gut geschnittene Miet- und Eigentumswohnungen. Sofern möglich, sollte der Bezirk auf familienfreundliche Konzepte hinwirken.

4. Erbbaurecht

Es ist zu begrüßen, dass städtische Grundstücke nicht mehr veräußert, sondern über das Erbbaurecht langfristig an Investoren verpachtet werden sollen. Dieses Ziel gilt es flächendeckend umzusetzen. Alte Erbbaurechte sind zu prüfen und einzelne Grundstücke nicht zu verkaufen, Vorkaufsrechte sind wo sinnvoll auszuüben um zusammenhängende städtische Flächen für spätere Entwicklungen zu bündeln.



1 HINTERGRUND UND ZIEL

DER WOHNUNGSMARKTANALYSE

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.

➤ 2011: 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 Hamburg-Nord lag das Genehmigungsziel bei 900 Wohnungen pro Jahr.

➤ 2015: 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 – Fortschreibung des „Vertrags für Hamburg“ 2016

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 Hamburg-Nord wurde das Ziel auf 1.200 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

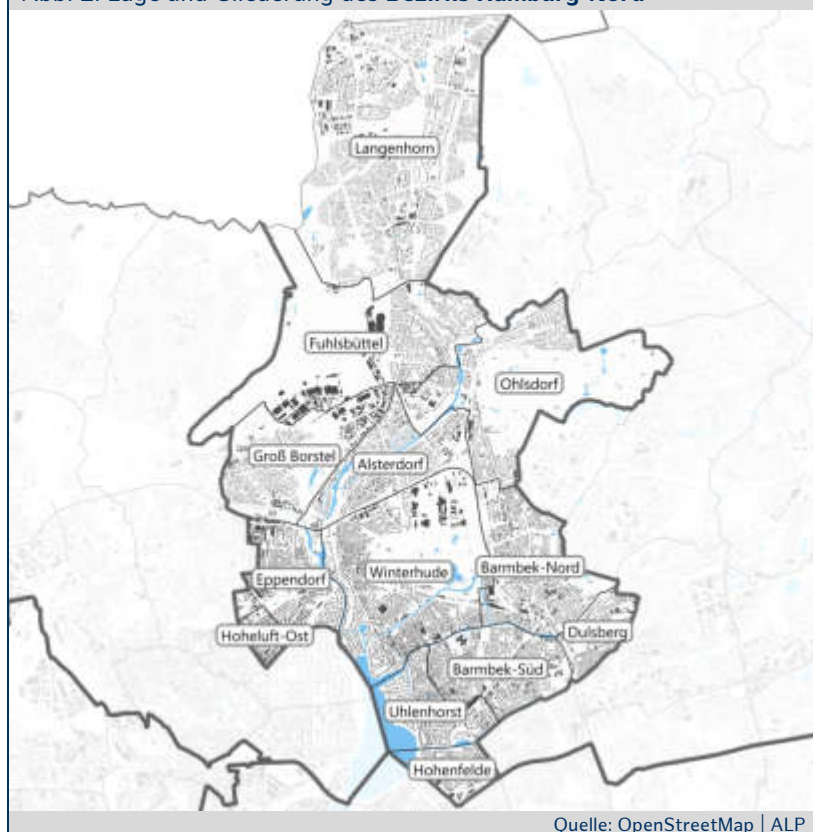
HAMBURG-NORD

2 Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Hamburg-Nord 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 Hamburg-Nord liegt im Norden des Stadtgebietes zu beiden Seiten der Alster und nordöstlich der Außenalster
- Im Norden grenzen das Land Schleswig-Holstein, im Osten der Bezirk Wandsbek, im Süden der Bezirk Hamburg-Mitte und im Westen der Bezirk Eimsbüttel an
- Der Bezirk gliedert sich in 13 Stadtteile mit einem dichtbesiedelten Teilraum im Süden (Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Dulsberg, Eppendorf, Hoheluft-West, Hohenfelde, Uhlenhorst, Winterhude) und dem dünner besiedelten Norden (Alsterdorf, Fuhlsbüttel, Groß Borstel, Langenhorn, Ohlsdorf)
- Hamburg-Nord hat eine hohe Bevölkerungsdichte. Prägend sind dennoch u. a. Räume, die weitgehend unbewohnt sind. Dazu zählen etwa der Flughafen Fuhlsbüttel, der Stadtpark in Winterhude, das Eppendorfer Moor in Groß Borstel oder der Friedhof Ohlsdorf

Abb. 1: Lage und Gliederung des Bezirks Hamburg-Nord



Quelle: OpenStreetMap | ALP

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Zentrale Ergebnisse

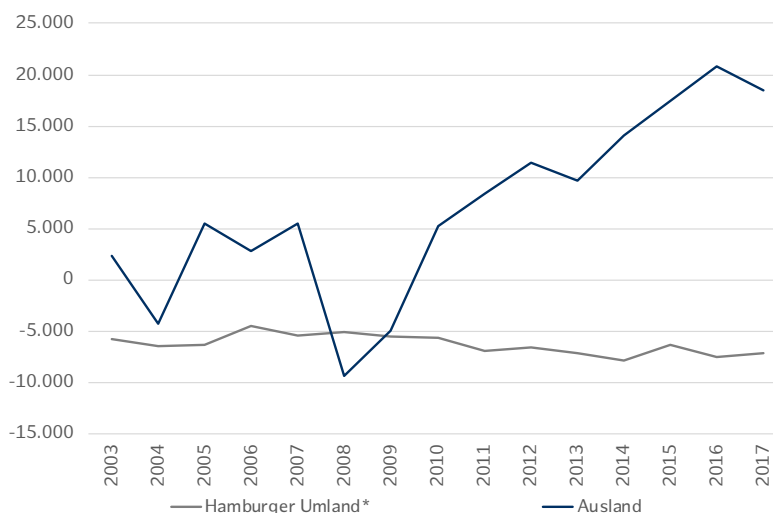
- Anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischen Lagen – Ausweichen in Richtung Peripherie und Umland – Zunahme der Wanderungsverluste ins Umland – „Ventil“ für den Hamburger Wohnungsmarkt
- Zuzüge aus dem Ausland sind – unabhängig vom Flüchtlingszuzug – für die dynamische Bevölkerungsentwicklung in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

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

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

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

Abb. 2: Wanderungssaldo der **Hansestadt Hamburg** gegenüber dem Hamburger Umland und dem Ausland 2003 bis 2017



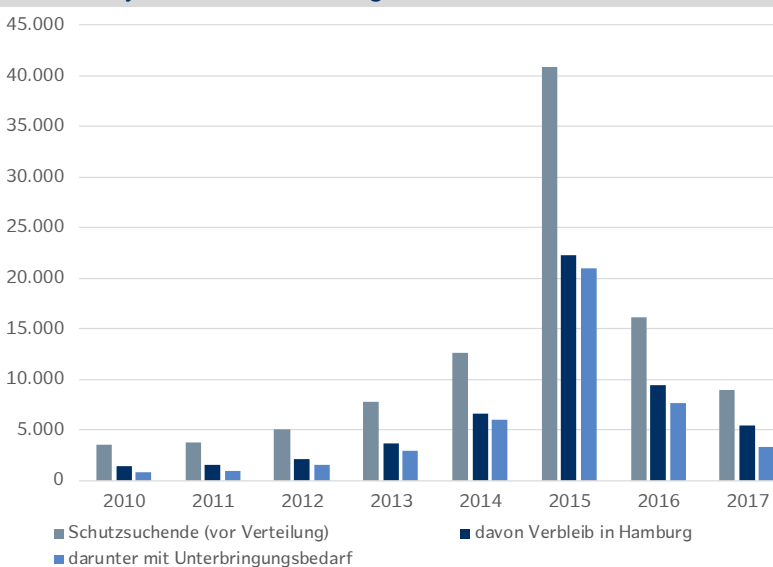
* Das Hamburger Umland besteht aus den sechs an Hamburg grenzenden Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Harburg und Stade.

Quelle: Statistikamt Nord

Zuwanderung Asylsuchender als zusätzliche Herausforderung für die Wohnungspolitik

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

Abb. 3: Asylsuchende in **Hamburg** 2010 bis 2017

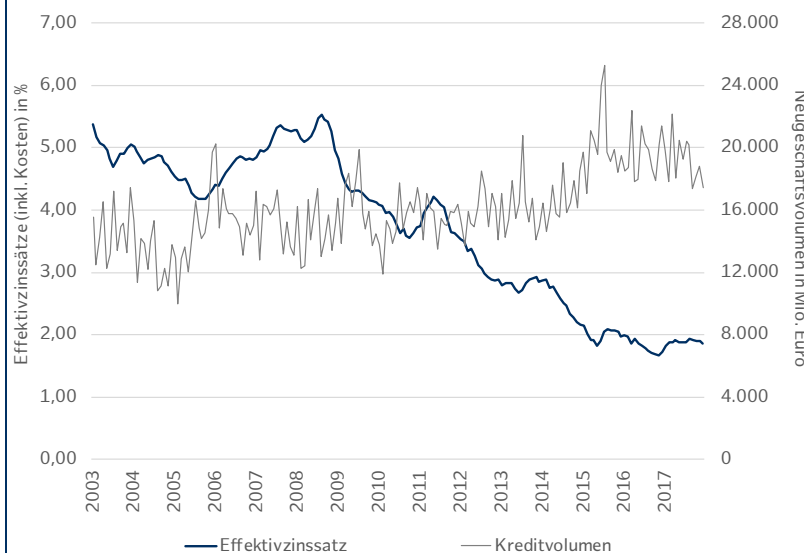


Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

Weiteres Absinken des Zinsniveaus und hohe Nachfrage nach Wohneigentum

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

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

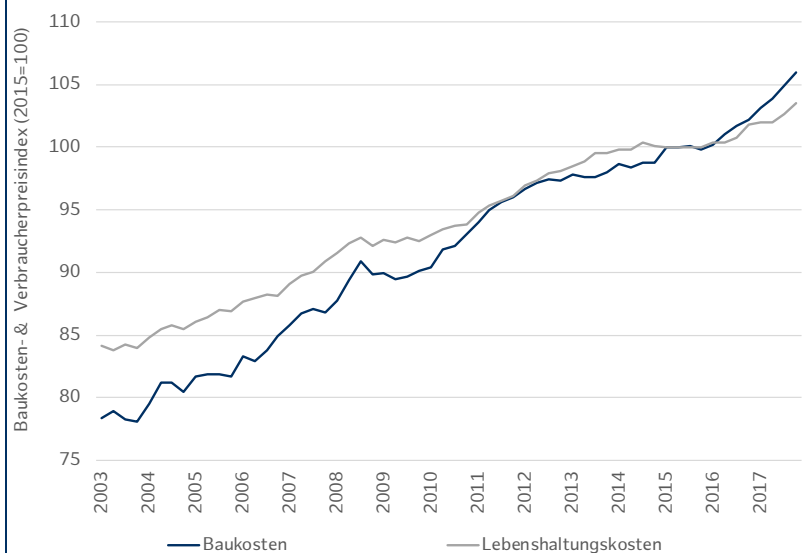


Quelle: Deutsche Bundesbank

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 Förderungen schwieriger

Abb. 5: Bau- und Verbraucherpreisindex in Deutschland 2003 bis 2017



Quelle: DESTATIS

2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Hamburg-Nord

Zentrale Ergebnisse

- Einwohnerzuwachs (+6,5 %) über dem Hamburger Niveau (+4,9 %) – Bezirk mit dem höchsten absoluten und relativen Zuwachs (2013 bis 2017) – Bevölkerungsanstieg gegenüber Vergleichszeitraum verdoppelt (+120 %) – Räumliche Schwerpunkte: Neubaustandorte und Standorte mit Flüchtlingsunterkünften
- Außenwanderungsgewinne um mehr als 50 % gestiegen (u. a. flüchtlingsbedingt) – Zuzug insbesondere von 18- bis 30-Jährigen sowie von Familien, Verluste bei Senioren – Binnenwanderungsverluste nur noch etwa halb so hoch: Gewinne bei 18- bis 30-Jährigen und zum Teil bei Senioren, Verluste in allen anderen Alters- bzw. Zielgruppen
- Deutlicher Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen – mehr größere (Familien-)Haushalte
- Alterungsprozesse beispielsweise in Teilräumen von Winterhude, Uhlenhorst und Langenhorn = Quartiere mit überdurchschnittlichem Anteil von Senioren und Zunahme der Zahl von Senioren
- Stabile Sozialstruktur – Statusniedrigere Quartiere vor allem in Dulsberg sowie in Verbindung mit Standorten von Flüchtlingsunterkünften – Niedrige Arbeitslosenzahlen und Anteile von Bedarfsgemeinschaften (Dulsberg mit überdurchschnittlich hohen Werten, aber auch positiver Entwicklungstendenz)
- Leicht überdurchschnittliches Einkommensniveau, aber auch große Unterschiede zwischen den Stadtteilen – Zum Teil Annäherung einkommensschwächerer Stadtteile, insgesamt nehmen Unterschiede aber eher zu als ab

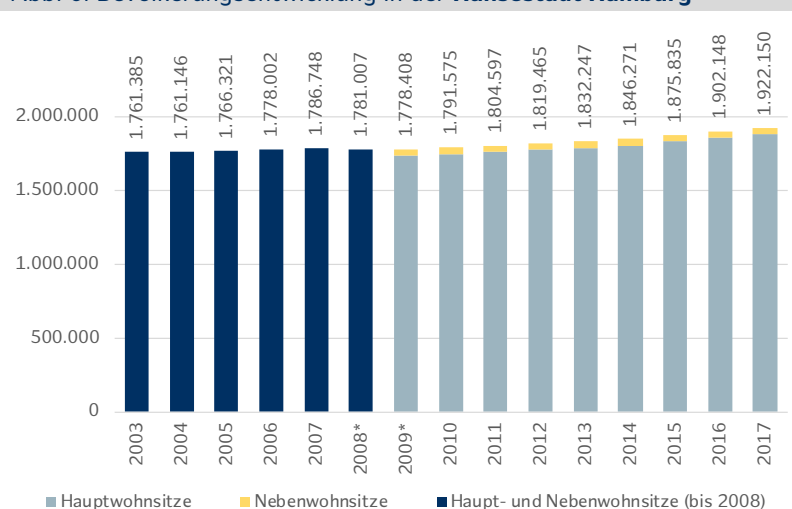
Im zweiten Abschnitt der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Hamburg-Nord erfolgt eine differenzierte Betrachtung der demografischen Entwicklung und der Wohnungsnachfrage. Daran anschließend wird die soziostrukturelle Entwicklung innerhalb des Bezirks skizziert.

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



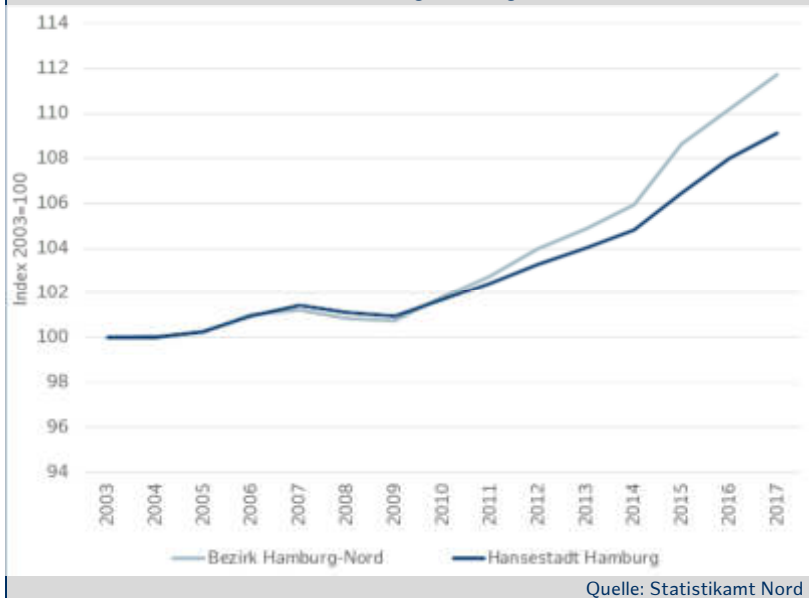
* 2008 und 2009 sind die Daten durch Melderegisterbereinigungen beeinflusst. Dabei wurden Abmeldungen als Fortzüge registriert, die tatsächlich bereits in den Vorjahren stattfanden. Zudem wurde im Zuge der Europawahl 2009 eine Melderegisterbereinigung um nicht in Hamburg lebende EU-Ausländer vorgenommen.

Quelle: Statistikamt Nord

Beizirk Hamburg-Nord wächst schneller als die Hansestadt

- 2017 hatte der Bezirk Hamburg-Nord 320.600 Einwohner, davon waren etwa 9.420 mit einem Nebenwohnsitz gemeldet
- Mit einem Anteil von 16,7 % an der Bevölkerung der Hansestadt ist Hamburg-Nord bezogen auf die Einwohnerzahl – hinter dem Bezirk Wandsbek (23,1 %) – der zweitgrößte Bezirk
- Der Einwohnerzuwachs hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt (2013 bis 2017: +19.670 Personen | +6,5 %) und lag über der Entwicklung Hamburgs (+4,9 %)
- Knapp 22 % des Bevölkerungszuwachses der Hansestadt schlug sich im Bezirk Hamburg-Nord nieder
- Im Vergleichszeitraum (2008 bis 2012) war der Bevölkerungszuwachs weniger als halb so hoch, wie in den letzten fünf Jahren (+8.920 Einwohner | +3,1 %)

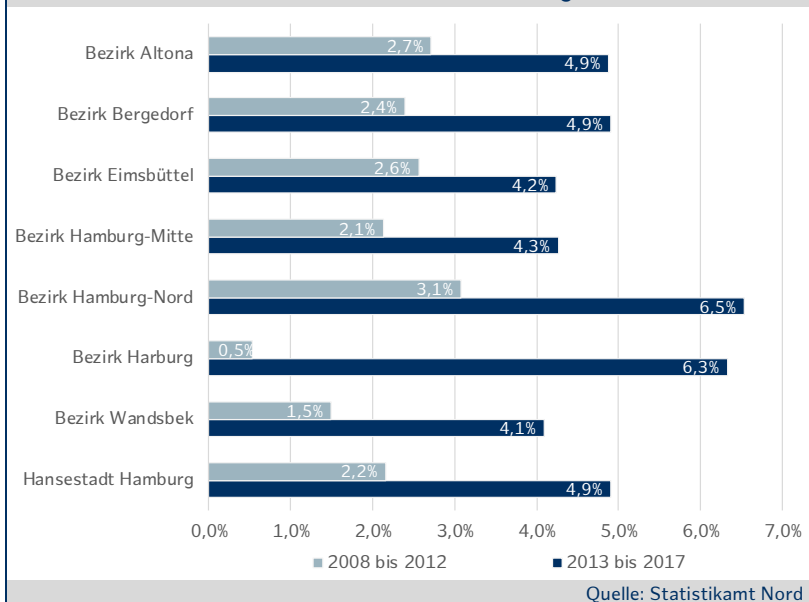
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung im **Bezirk Hamburg-Nord** und der Hansestadt Hamburg im Vergleich



Beizirk mit dem höchsten absoluten und relativen Bevölkerungszuwachs

- Im Vergleich der Hamburger Bezirke weist Hamburg-Nord zwischen 2013 und 2017 das größte relative Bevölkerungswachstum auf
- Auch in absoluten Zahlen (+19.670 Einwohner) ist der Einwohnerzuwachs größer als in den anderen sechs Bezirken (Platz 2 Wandsbek = +17.440 EW)
- Zwischen 2008 und 2012 war die Bevölkerungsentwicklung ebenfalls die dynamischste aller Bezirke

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



✚ Kleinräumig heterogene Bevölkerungsentwicklung

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

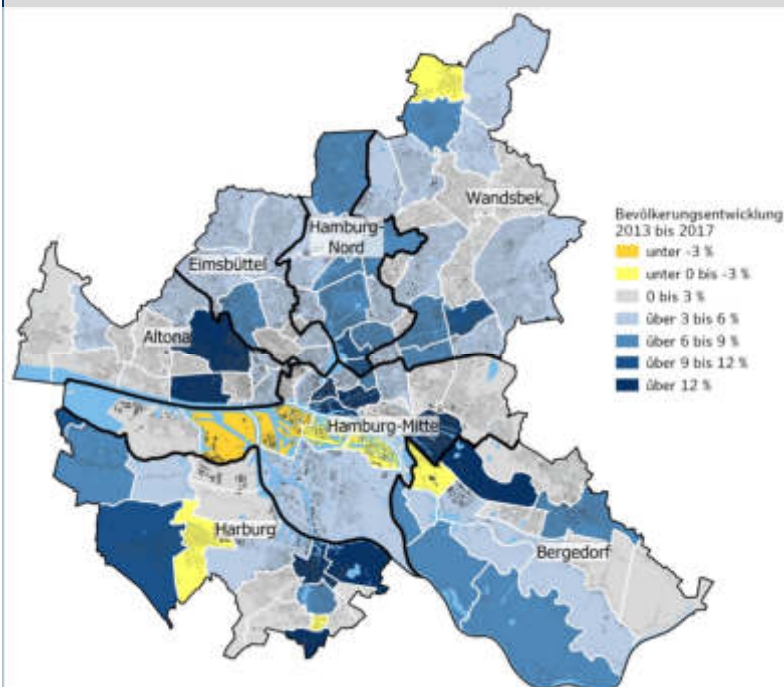
- Zentrale Einflussfaktoren:

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

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

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

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung in **Hamburg** auf Stadtteilebene 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

✚ Stadtteile Winterhude, Langenhorn, Barmbek-Nord und -Süd mit dem stärksten Bevölkerungsanstieg

- Im Bezirk Hamburg-Nord ist in allen Stadtteilen ein Bevölkerungszuwachs zu beobachten
- Die deutlichsten absoluten Zuwächse verzeichnen Winterhude, Langenhorn, Barmbek-Nord und -Süd, die auch die Standorte mit den höchsten Baufertigstellungszahlen sind
- Demgegenüber wuchsen die Stadtteile Dulsberg, Eppendorf, Fuhlsbüttel und Hoheluft-Ost – auch aufgrund fehlender Flächenpotenziale und geringerer Fertigstellungszahlen – langsamer als der städtische Durchschnitt

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im **Bezirk Hamburg-Nord** 2013 bis 2017 und Vergleich zu 2008 bis 2012

	Veränderung 2008 bis 2012		Bevölkerungsstand		Veränderung 2013 bis 2017	
	Absolut	Prozentual	2013	2017	Absolut	Prozentual
Alsterdorf	819	6,1%	14.339	15.607	1.268	8,8%
Barmbek-Nord	1.365	3,5%	41.226	43.188	1.962	4,8%
Barmbek-Süd	1.249	3,9%	33.665	36.116	2.451	7,3%
Dulsberg	-293	-1,6%	17.766	17.946	180	1,0%
Eppendorf	636	2,7%	24.541	25.462	921	3,8%
Fuhlsbüttel	436	3,6%	12.478	13.032	554	4,4%
Groß Borstel	272	3,4%	8.266	8.668	402	4,9%
Hoheluft-Ost	41	0,4%	9.711	9.999	288	3,0%
Hohenfelde	179	1,9%	9.516	10.397	881	9,3%
Langenhorn	806	1,9%	43.107	46.864	3.757	8,7%
Ohlsdorf	794	5,4%	15.480	16.847	1.367	8,8%
Uhlenhorst	298	1,8%	17.167	18.715	1.548	9,0%
Winterhude	2.315	4,6%	53.670	57.758	4.088	7,6%
Bezirk Hamburg-Nord	8.917	3,1%	300.932	320.599	19.667	6,5%
Hansestadt Hamburg	38.458	2,2%	1.832.247	1.922.150	89.903	4,9%

Quelle: Statistikamt Nord

✚ Kleinräumig sehr heterogene Bevölkerungsentwicklung

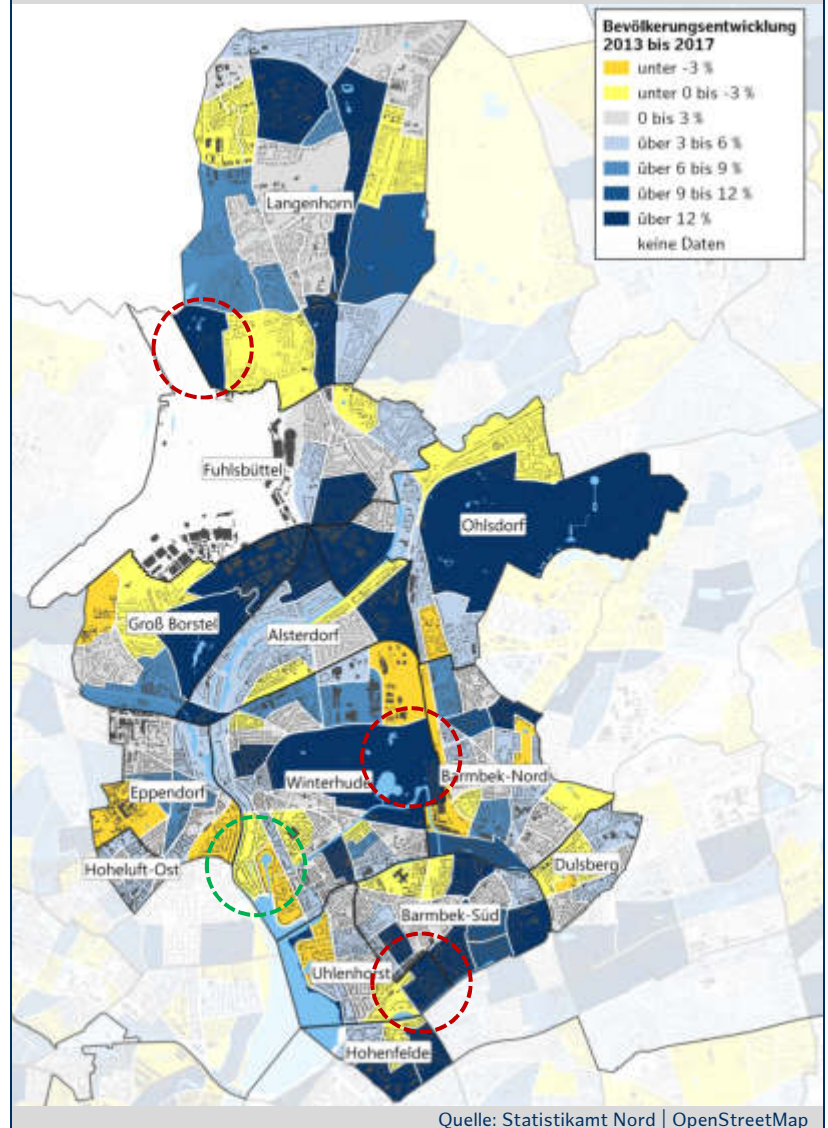
- Noch deutlicher wird die Heterogenität der Entwicklung und der Einfluss der unterschiedlichen Faktoren unterhalb der Stadtteilebene.
- Beispiele

Neubau: Die Neubauprojekte „Finkenau“ oder „Stadtparkquartier“ haben zu einem deutlichen Einwohnerzuwachs in den Quartieren geführt.

Flüchtlingsunterkünfte: Ähnliche Prozesse zeigen sich auch an Standorten öffentlicher Unterbringung, wie z. B. am Jungparkweg in Langenhorn

Alterungsprozesse: Demgegenüber geht in einigen Teilräumen des Bezirks, z. B. in Winterhude die Zahl der Einwohner zurück. In diesen Quartieren ist der Seniorenanteil mit 32,4 % bzw. 33,4 % (Hamburg: 18,4 % | Hamburg-Nord: 16,6 %) überdurchschnittlich hoch. Im Zuge der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße leben insgesamt weniger Menschen im Quartier. Im Zuge eines sukzessive stattfindenden Generationenwechsels kann die Zahl der Einwohner wieder ansteigen.

Abb. 10: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im **Bezirk Hamburg-Nord** auf Ebene der statistischen Gebiete 2013 bis 2017

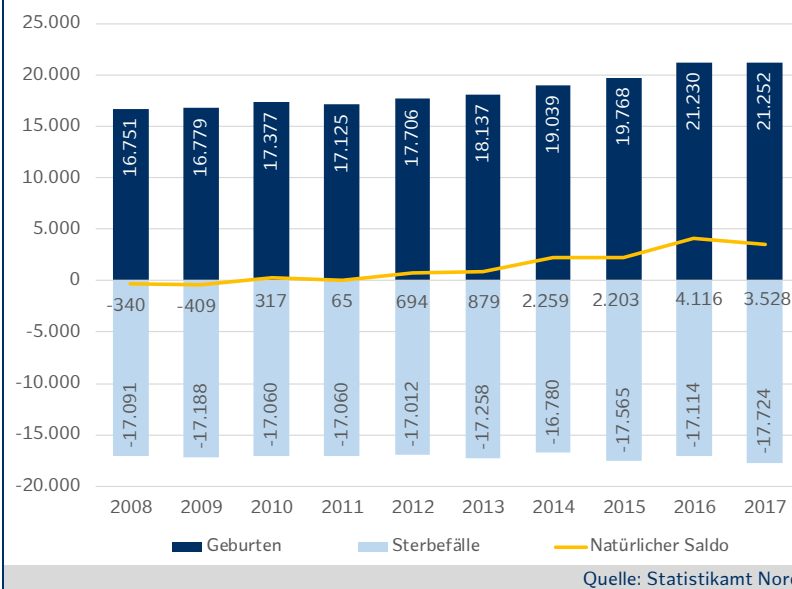


2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

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

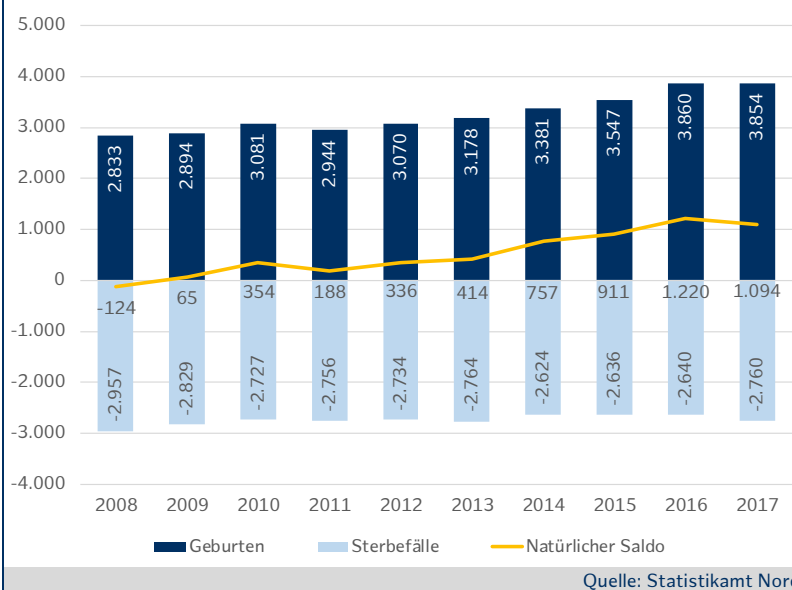
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017



Hamburg-Nord: Weiter steigende Zahl von Geburten – leichter Rückgang der Zahl der Sterbefälle im Bezirk

- Der Bezirk Hamburg-Nord weist bereits seit 2009 einen Geburtenüberschuss auf, der kontinuierlich gestiegen ist
- Zwischen 2013 bis 2017 wurden 11,5 Kinder je 1.000 Einwohner pro Jahr und damit mehr als im Hamburger Durchschnitt geboren (Zum Vergleich: 2008 bis 2012: 10,1 Geburten je 1.000 Einwohner p. a.)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Geburten deutlich gestiegen (ø +600 Geburten p. a. | +20,2 %)
- Die Zahl der Sterbefälle lag mit 8,6 pro 1.000 Einwohnern pro Jahr unter dem Hamburger Durchschnitt (2008 bis 2012: 9,6 je 1.000 Einwohner). Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Sterbefälle rückläufig (ø -115 p. a. | -4,1 %)

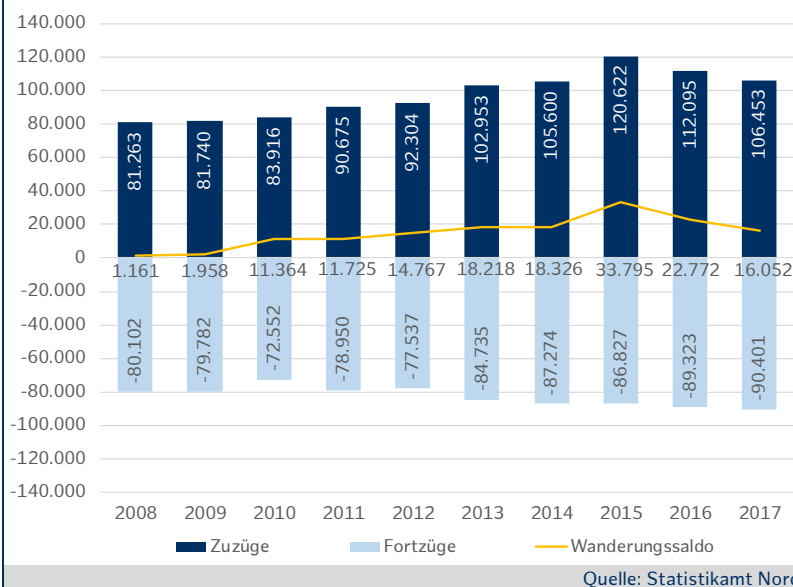
Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord 2008 bis 2017



➤ 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)

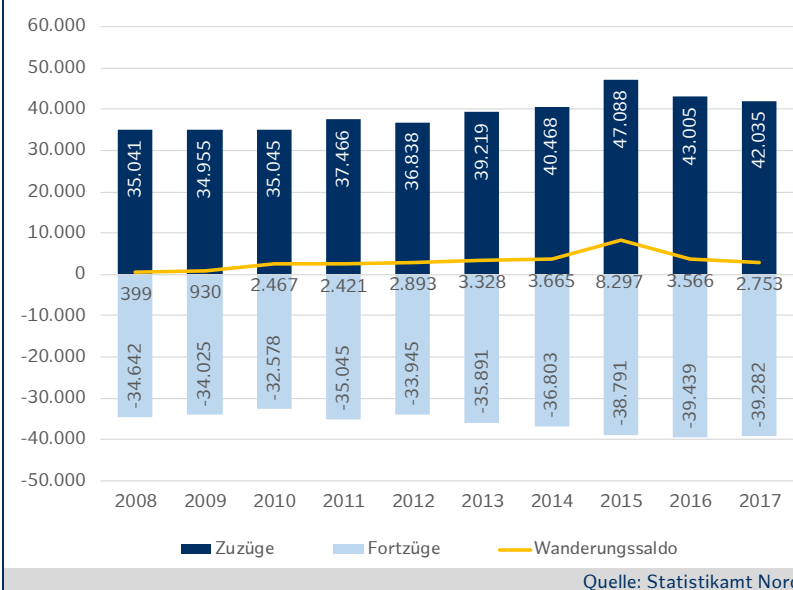
Abb. 13: Außenwanderungen der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017 (Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze)



➤ Hamburg-Nord: Steigende Außenwanderungsgewinne und Verringerung der Binnenwanderungsverluste

- Analog zur Entwicklung der Hansestadt verzeichnet auch der Bezirk Hamburg-Nord konstante Wanderungsgewinne
- Außenwanderungen: Diese werden durch den Zuzug von außerhalb Hamburgs getragen. Der jährliche Außenwanderungsgewinn lag zwischen 2013 und 2017 bei 4.950 Personen und ist gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich gestiegen (2008 bis 2012: ø 3.170 Personen)
- Binnenwanderungen: Bei den stadtinternen Umzügen ist weiterhin ein Wanderungsverlust zu verzeichnen (2013 bis 2017: ø -630 Personen), der im Verhältnis zu 2008 bis 2012 (ø -1.350 Personen) – auch beeinflusst durch den Flüchtlingszuzug – deutlich geringer ausfällt

Abb. 14: Wanderungen Bezirk Hamburg-Nord 2008 bis 2017



✚ Bevölkerungszuwachs wird durch den ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Zuzug getragen

- 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 kleinere Gewinne bei Familien, von denen eher die einfamilienhausgeprägten Stadtteile profitieren

□ Binnenwanderungen 2013 bis 2017:

Der Bezirk verliert Familien durch innerstädtische Umzüge. Diese ziehen aus der Kernstadt in Richtung der EFH-geprägten Stadträume. Davon profitieren auch die äußeren Stadtteile des Bezirks

Wanderungsgewinne bei Senioren mit dem Fokus auf den zentralen Stadtteilen

Erhebliche Gewinne bei 18- bis 30-Jährigen – Fokus: Innerstädtische Lagen

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

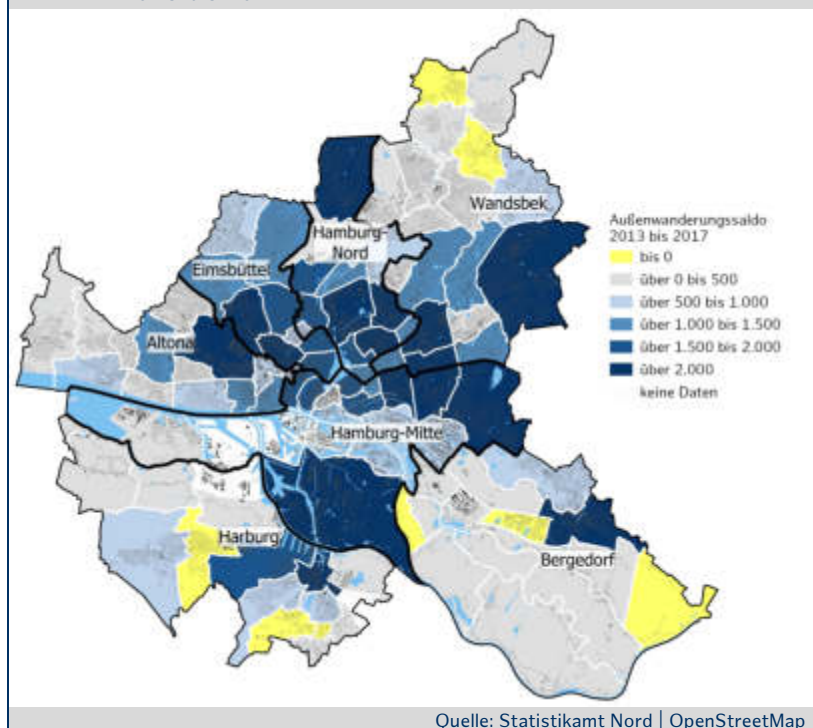
	Außenwanderung			Binnenwanderung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	4.207	-5.327	-1.120	6.363	-8.688	-2.325
6 bis 18 Jahre	6.035	-3.378	+2.657	5.831	-6.939	-1.108
18 bis 30 Jahre	55.241	-31.067	+24.174	44.561	-39.762	+4.799
30 bis 45 Jahre	27.187	-27.457	-270	32.822	-37.052	-4.230
45 bis 65 Jahre	10.441	-10.012	+429	11.919	-12.316	-397
65 bis 80 Jahre	1.813	-2.333	-520	3.139	-2.915	+224
80 Jahre und älter	591	-1.185	-594	1.665	-1.775	-110
Insgesamt	105.515	-80.759	+24.756	106.300	-109.447	-3.147

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

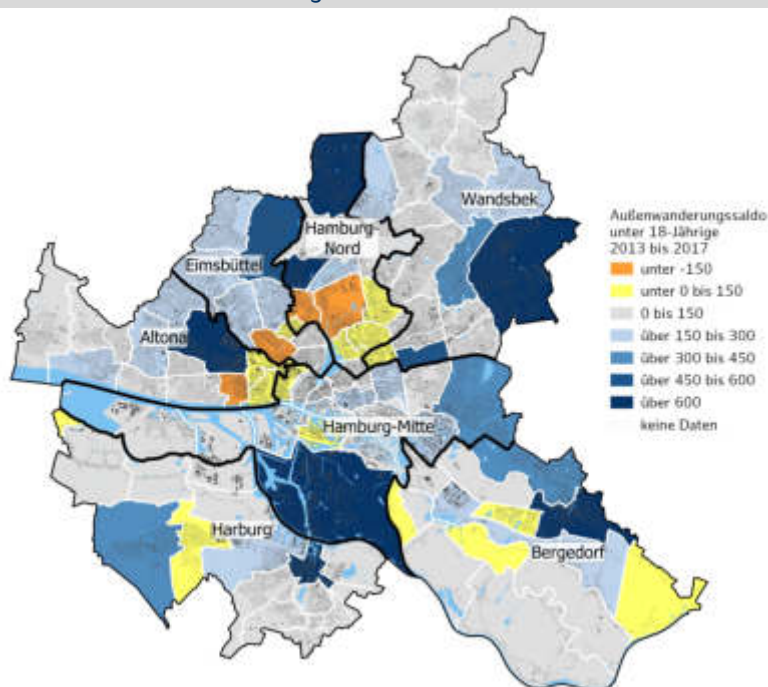
Abb. 15: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo **Hamburgs** 2013 bis 2017



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. 15) 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 Hamburgs der unter 18-Jähriger 2013 bis 2017

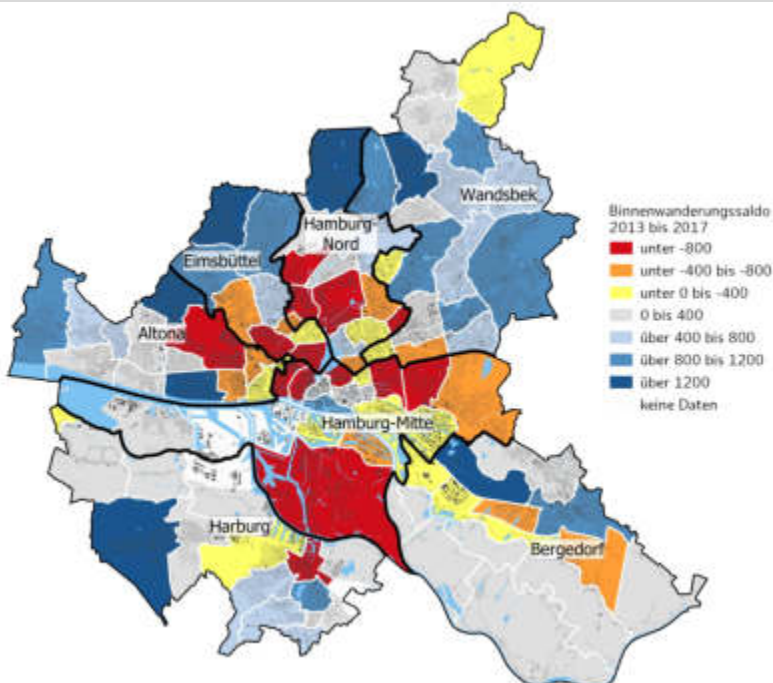


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

✚ 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
- Mit Ausnahme des Stadtteils Uhlenhorst verlieren die zentralen Stadtteile des Bezirks Einwohner durch Umzüge innerhalb Hamburgs. Die äußeren Stadtteile (insbesondere Langenhorn) gewinnen Einwohner hinzu

Abb. 17: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo Hamburgs 2013 bis 2017

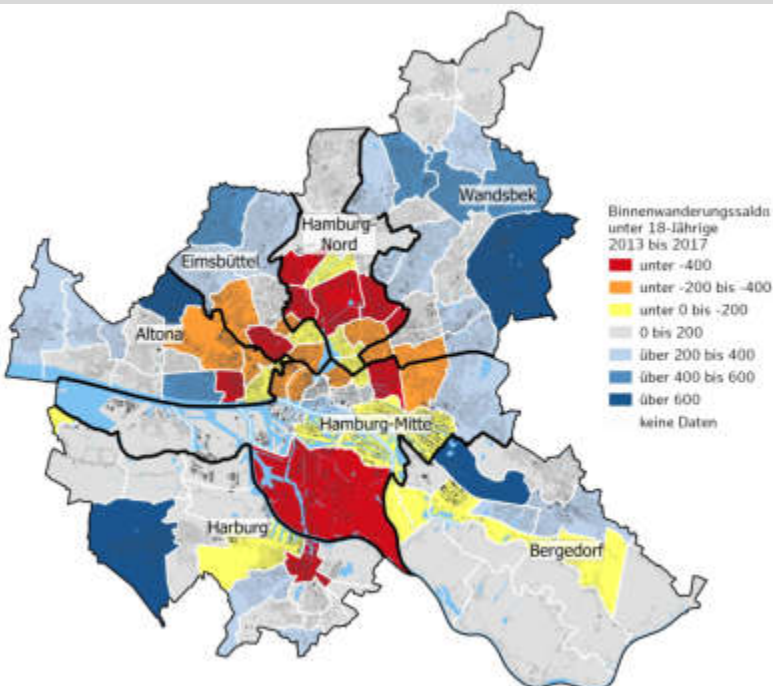


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

✚ Innerstädtische Fortzüge vor allem bei Familien

- Zielgruppenspezifisch sind die Binnenwanderungen sehr heterogen
- Die höchste Umzugsintensität weisen die 18- und 30-Jährigen auf, da diese Lebensphase von häufigeren Veränderungen (Auszug bei den Eltern, Zusammenziehen mit dem Partner etc.) geprägt ist. Diese Gruppe sucht auch innerhalb der Stadt die innerstädtischen Quartiere und der Bezirk Hamburg-Nord gewinnt in den zentralen Lagen Einwohner in dieser Altersgruppe hinzu.
- Demgegenüber gibt es deutliche Binnenwanderungsverluste des Bezirks bei Familien, darauf deuten der negative Saldo bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis 45-Jährigen hin. Lediglich Ohlsdorf, Fuhlsbüttel und Langenhorn verzeichnen einen leichten Binnenwanderungsgewinn

Abb. 18: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo Hamburgs der unter 18-Jährigen 2013 bis 2017

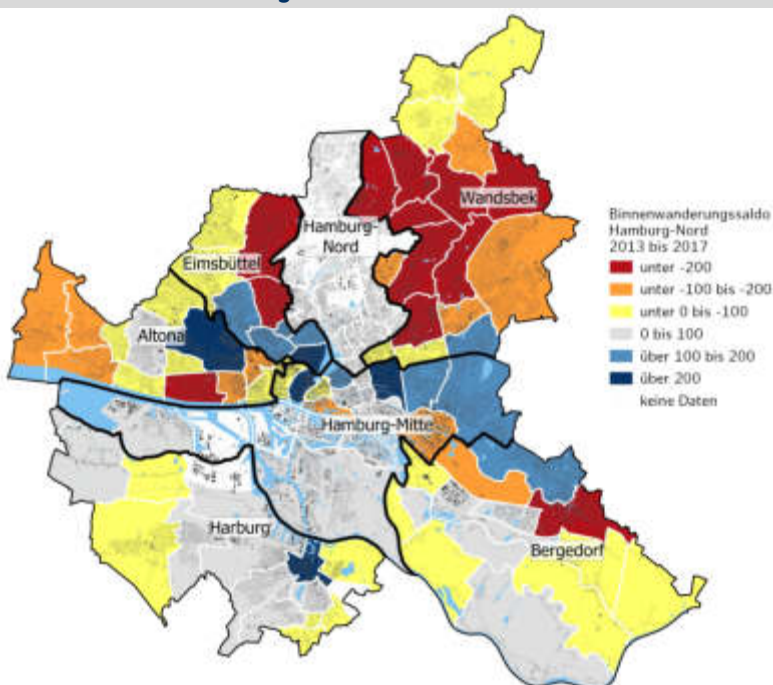


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

✚ Binnenwanderungsgewinne aus innerstädtischen Lagen – Fortzüge in Richtung peripherer Stadtteile

- Die Differenzierung der Binnenwanderung nach dem Quell- und Zielort zeigt drei wesentliche Wanderungsmuster:
- Zum einen gewinnt Hamburg-Nord Einwohner durch innerstädtische Umzüge aus vielen gefragten innerstädtischen Stadtteilen (z. B. Rotherbaum, Neustadt, Bahrenfeld, Eimsbüttel) sowie aus dem Hamburger Osten (z. B. Hamm, Horn, Billstedt, Jenfeld) hinzu. Die Binnenwanderungsgewinne (bis 2016) aus Harburg sind vom Zuzug von Flüchtlingen aus dem Ankunfts-zentrum (ZEA) beeinflusst. Dies gilt auch für Rahlstedt (ab 2016), was sich hier nicht in einem Gewinn niederschlägt
- Binnenwanderungsverluste gibt es vor allem in Richtung peripherer einfamilienhausgeprägter Stadtteile, insbesondere in den Bezirken Wandsbek und Eimsbüttel

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

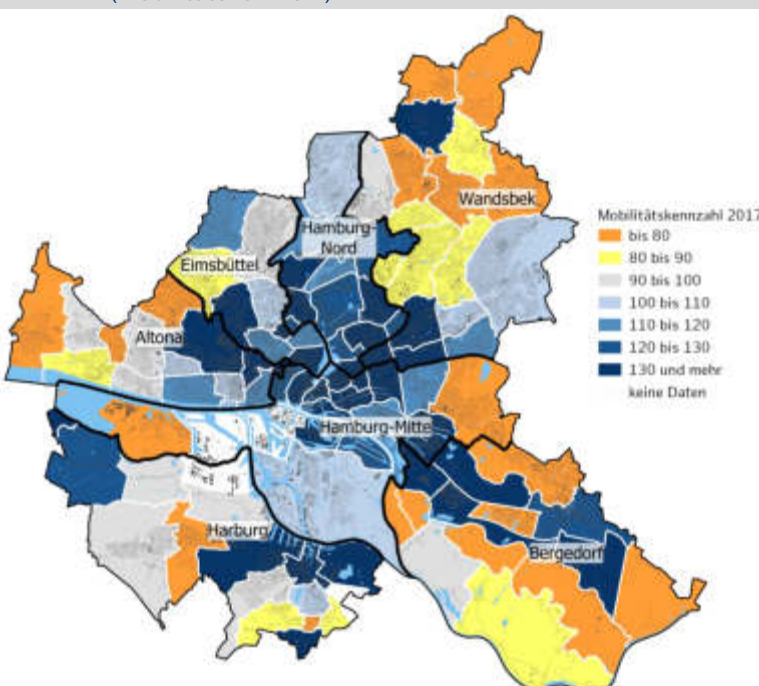


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

✚ 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 Hamburg-Nord (12,7 %) weist im Vergleich zur Gesamtstadt (11,2 %) eine überdurchschnittliche und insgesamt die höchste Fluktuation aller Bezirke auf.
- Sowohl in Hamburg (2013: 10,6 %) als auch im Bezirk Hamburg-Nord (2013: 12,5 %) ist die Fluktuation mindestens stabil geblieben bzw. leicht ansteigend
- Die höchste Fluktuation gibt es in den geschosswohnungsbaugeprägten Stadtteilen, in den peripheren Stadträumen ist sie eher gering.

Abb. 20: Fluktuation der Hansestadt Hamburg 2017
(Mobilitätskennzahl)



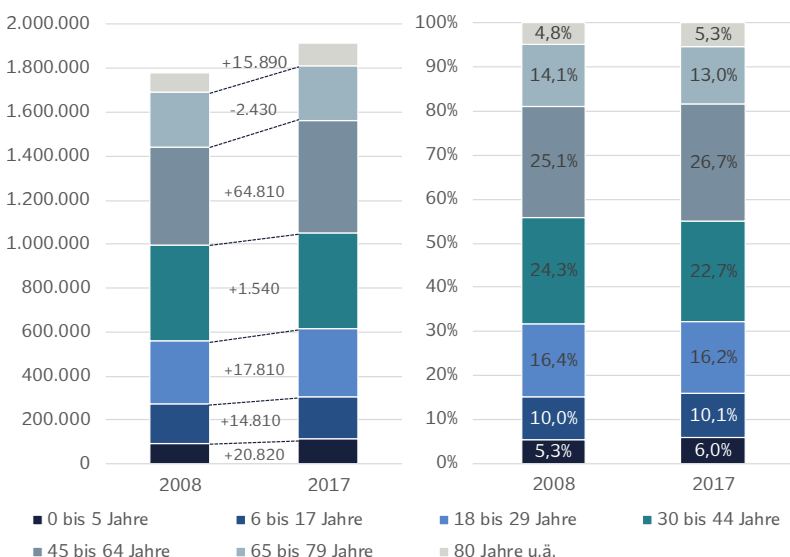
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

2.2.3 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. 21: Altersstruktur in der Hansestadt Hamburg 2008 und 2017 im Vergleich

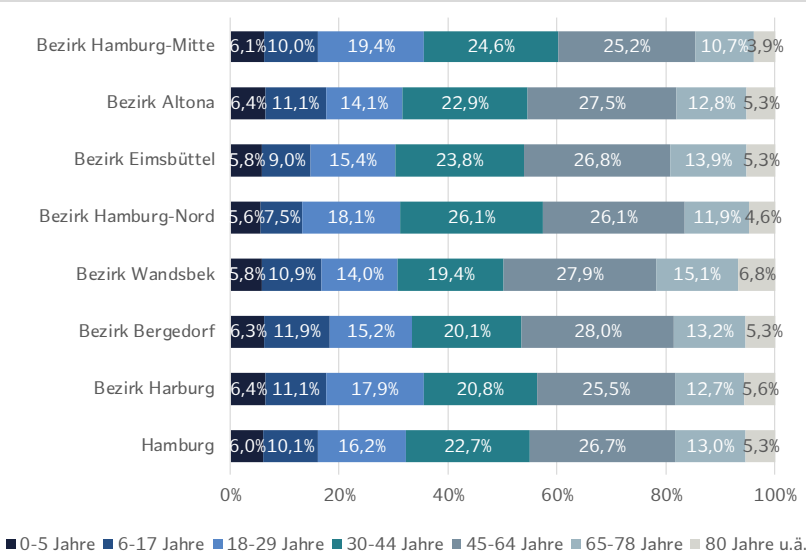


Quelle: Statistikamt Nord

❖ Hamburg-Nord: Niedrigster Anteil von Kindern und Jugendlichen

- Im Vergleich zur Hansestadt und den anderen Bezirken weist der Bezirk Hamburg-Nord eine etwas jüngere Wohnbevölkerung auf. Die wichtigsten Unterschiede sind:
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist der niedrigste aller Bezirke
- Der Bezirk hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil bei den 18- bis 30-Jährigen sowie bei den 30- bis 44-Jährigen
- Der Anteil der Senioren ist der niedriger als im Hamburger Durchschnitt

Abb. 22: Altersstruktur der Hamburger Bezirke 2017 im Vergleich

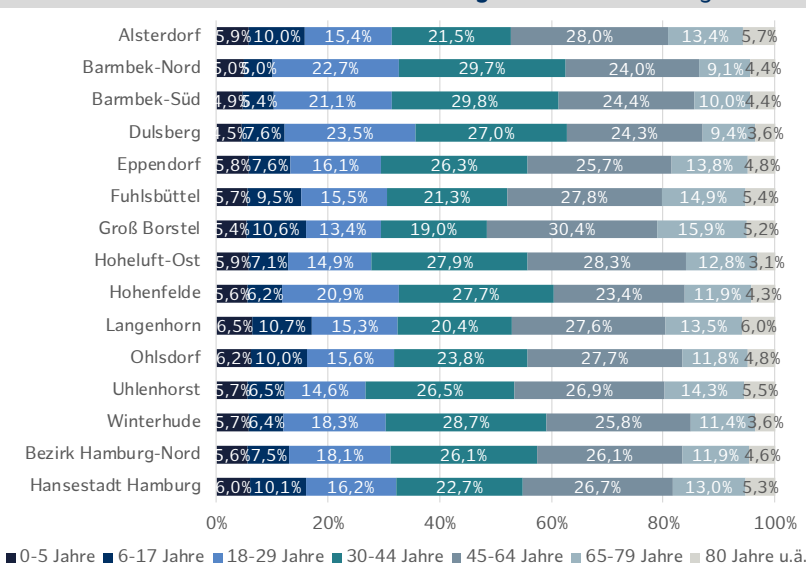


Quelle: Statistikamt Nord

Heterogene Altersstruktur im Bezirk

- Innerhalb des Bezirks stellen sich die Altersstrukturen sehr unterschiedlich dar. Folgende Muster sind dabei erkennbar:
- Die zentralen Stadtteile (z. B. Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Hohenfelde, Winterhude, Uhlenhorst) weisen einen niedrigen Anteil von Kindern und Jugendlichen, insgesamt aber einen hohen Anteil jüngerer Einwohner (bis 44-Jährige) auf
- In den äußeren bzw. stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteilen ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen deutlich höher (z. B. Langenhorn, Ohlsdorf)
- In Richtung Peripherie ist auch der Seniorenanteil tendenziell höher. Allerdings gibt es auch „etablierte“ innerstädtische Standorte (z. B. Uhlenhorst, z. T. Winterhude) mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von über 64-Jährigen

Abb. 23: Altersstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2017 im Vergleich



Quelle: Statistikamt Nord

Erhebliche Verschiebungen der Altersstrukturen

- Seit 2009 sind Veränderungsprozesse bei der Altersstruktur zu beobachten, die sich zum Teil erheblich von der gesamtstädtischen Entwicklung unterscheiden. Wesentliche Erkenntnisse sind:
- Der Zahl der Kinder und Jugendlichen ist zwar niedriger, wächst allerdings deutlich schneller als im städtischen Durchschnitt
- Auch in den drei Gruppen zwischen 18 und 64 Jahren ist ein größeres Wachstum im Vergleich zu Hamburg zu beobachten
- Bei den jüngeren Senioren ist ein Anstieg zu verzeichnen, während die Zahl in Hamburg leicht zurückging. Bei den älteren Senioren verläuft der Zuwachs im Vergleich zu Hamburg wesentlich langsamer

Tab. 3: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Hamburg-Nord 2009 bis 2017

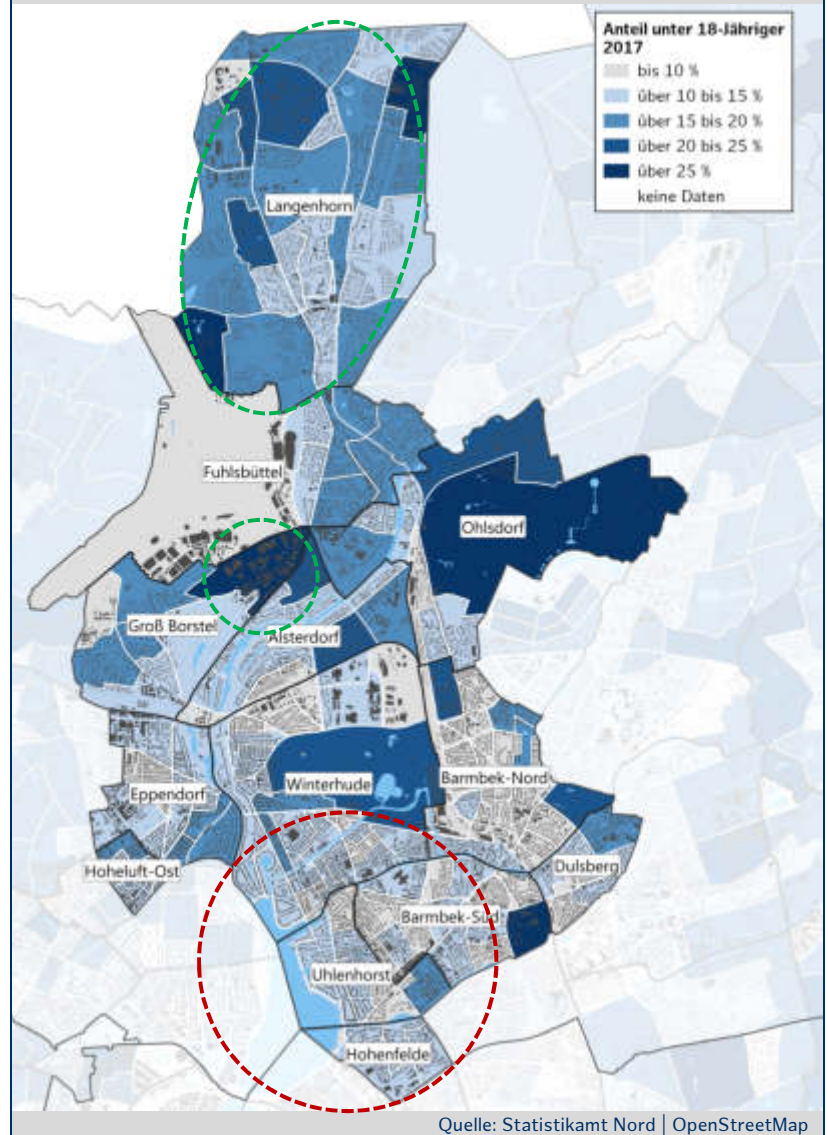
	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u.ä.
Alsterdorf	34%	28%	23%	3%	22%	12%	3%
Barmbek-Nord	45%	10%	0%	15%	20%	-6%	-7%
Barmbek-Süd	48%	25%	10%	11%	23%	-6%	-2%
Dulsberg	-21%	-1%	-9%	2%	10%	0%	-12%
Eppendorf	16%	20%	11%	-6%	10%	23%	7%
Fuhlsbüttel	22%	12%	8%	-2%	15%	8%	0%
Groß Borstel	20%	22%	18%	-10%	21%	5%	-1%
Hoheluft-Ost	20%	13%	1%	-11%	10%	21%	-3%
Hohenfelde	60%	33%	14%	7%	9%	4%	-4%
Langenhorn	43%	3%	15%	8%	20%	-5%	9%
Ohlsdorf	37%	29%	5%	7%	26%	-1%	11%
Uhlenhorst	42%	49%	29%	0%	14%	12%	-3%
Winterhude	46%	22%	16%	2%	21%	15%	3%
Bezirk Hamburg-Nord	34%	16%	9%	4%	18%	5%	1%
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. Gleiches gilt auch zum Teil in den eher „gesetzten“ Einfamilienhausquartieren
- Überdurchschnittlich viele unter 18-Jährige leben in den eher äußeren und stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteilen sowie an Standorten von Flüchtlingsunterkünften

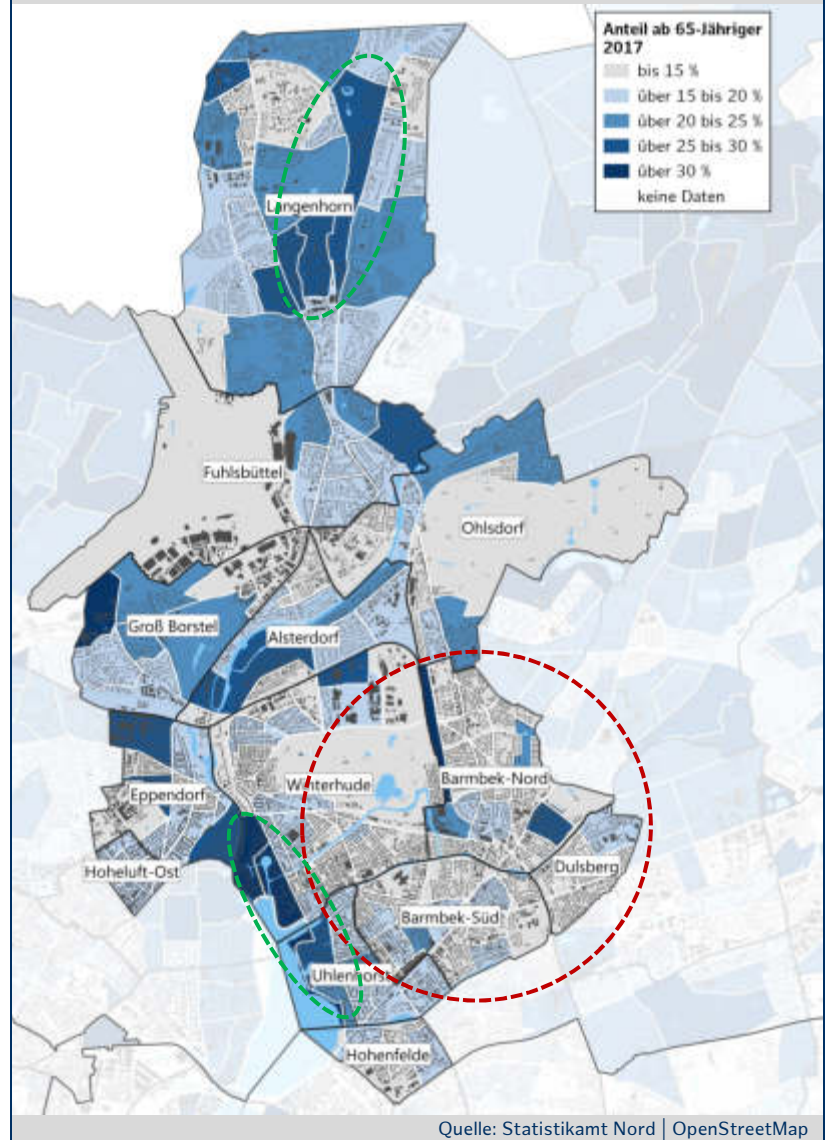
Abb. 24: Kleinräumiger Anteil von Kindern und Jugendlichen im Bezirk Hamburg-Nord 2017



✚ 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 entlang der Außenalster überdurchschnittlich hoch

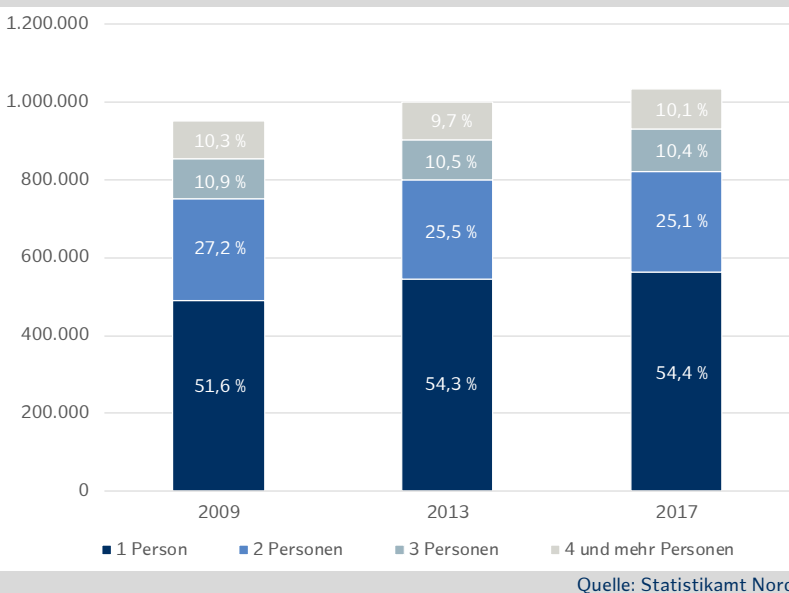
Abb. 25: Kleinräumiger Anteil von Senioren im Bezirk Hamburg-Nord 2017



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

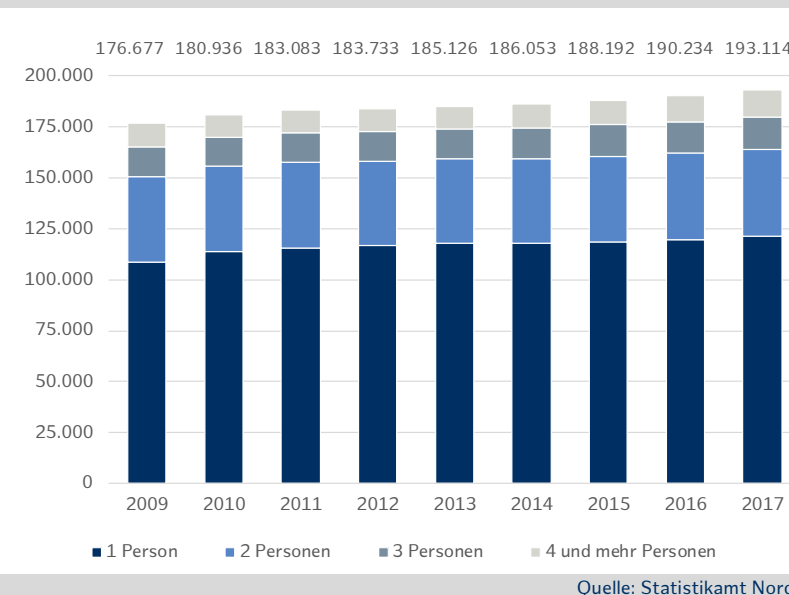
Abb. 26: Entwicklung der Haushaltsstruktur in **Hamburg** 2009 bis 2017



🔗 Überdurchschnittlicher Haushaltsanstieg – Steigende Zahl großer Haushalte

- 2017 gibt es im Bezirk 193.110 Haushalte. Es besteht eine Diskrepanz zur Zahl der Wohnungen (177.910 WE). Ursache: Überschätzung der Einpersonenhaushalte.
- Zwischen 2013 und 2017 ist die Zahl der Haushalte um 7.990 bzw. 4,3 % und damit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt gestiegen (Zum Vergleich: +7.200 WE)
- Der Bezirk hat einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Singlehaushalten (62,7 %), die zudem die am (absolut) stärksten wachsende Gruppe ist. Der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen ist eher gering, allerdings wächst diese Gruppe in den letzten Jahren am (relativ) stärksten.

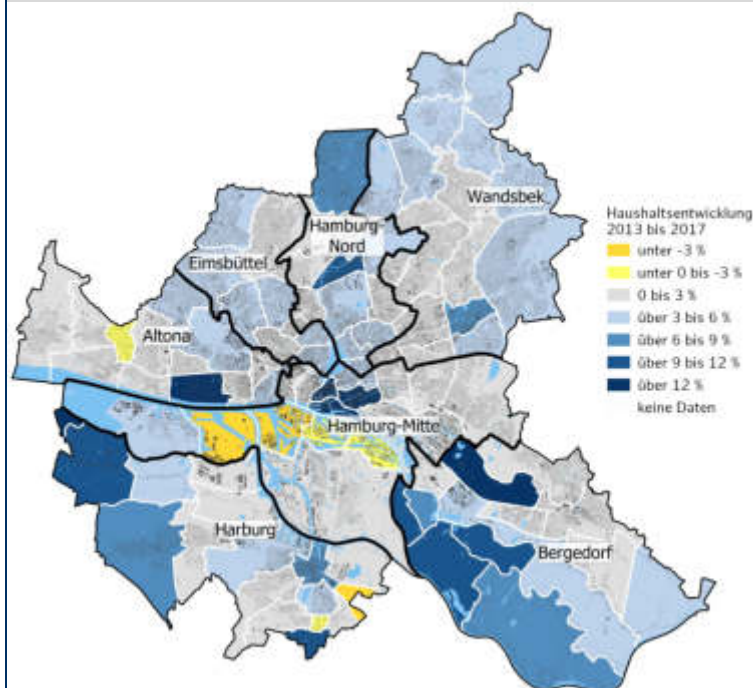
Abb. 27: Entwicklung der Haushaltsstruktur im **Bezirk Hamburg-Nord** 2009 bis 2017



✚ Kleinräumige Haushaltsentwicklung mit Bevölkerungsentwicklung vergleichbar

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

Abb. 28: Kleinräumige Entwicklung der Haushalte in **Hamburg** 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

✚ Lage und vorherrschende Typologie prägend für die Haushaltsstruktur

- Innerhalb des Bezirks ist ein überdurchschnittlicher Anstieg der Zahl der Haushalte an den Standorten mit einer hohen Neubautätigkeit (z. B. Winterhude, Langenhorn) bzw. -intensität (z. B. Alsterdorf) zu verzeichnen. Stadtteile mit geringer Neubautätigkeit (z. B. Dulsberg) weisen geringe Veränderungen auf.
- Die innerstädtischen Stadtteile weisen einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Singlehaushalten auf
- Demgegenüber ist der Anteil größerer Haushalte mit Kindern in den stärker einfamilienhausgeprägten Stadtteilen höher

Tab. 4: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im **Bezirk Hamburg-Nord** 2013 bis 2017

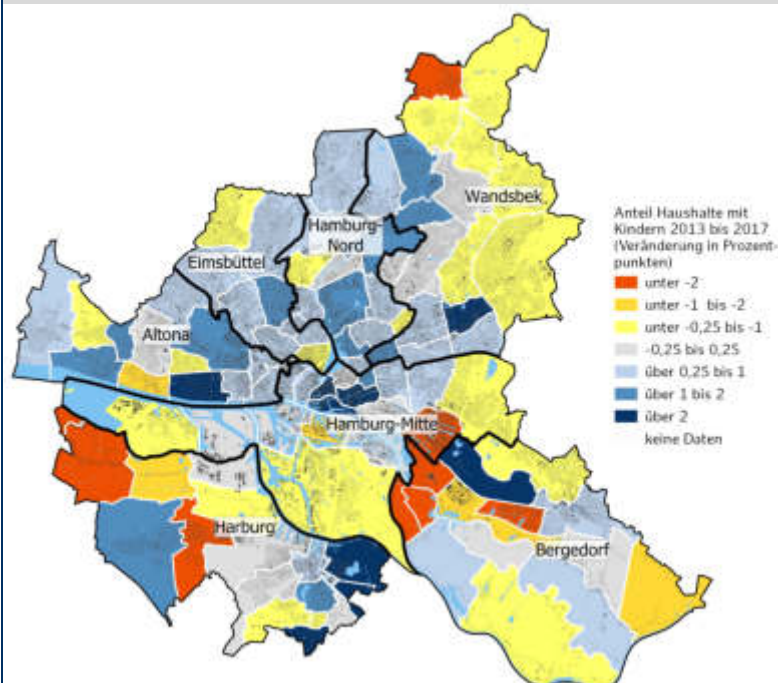
	Anzahl der Haushalte	Veränderung seit 2013	Ø Haushaltsgröße	Singlehaushalte	Haushalte mit Kindern
Alsterdorf	8.109	9,8%	1,81	53,7%	18,2%
Barmbek-Nord	29.252	2,5%	1,45	70,5%	10,1%
Barmbek-Süd	24.039	4,6%	1,47	68,9%	10,6%
Dulsberg	12.004	0,9%	1,48	71,0%	11,3%
Eppendorf	15.336	1,9%	1,63	61,9%	14,5%
Fuhlsbüttel	7.162	1,9%	1,76	54,5%	17,2%
Groß Borstel	4.736	3,0%	1,75	56,3%	16,3%
Hoheluft-Ost	6.261	2,1%	1,60	62,9%	14,2%
Hohenfelde	6.349	5,2%	1,53	65,9%	11,2%
Langenhorn	23.379	7,1%	1,91	48,3%	20,3%
Ohlsdorf	9.289	4,6%	1,78	55,9%	18,0%
Uhlenhorst	11.448	6,0%	1,61	62,3%	13,6%
Winterhude	35.750	5,3%	1,57	65,1%	13,1%
Bezirk Hamburg-Nord	193.114	4,3%	1,61	62,7%	13,9%
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 +11,0 % auch im Bezirk Hamburg-Nord überdurchschnittlich stark
- Derzeit ist in den meisten innerstädtischen Stadtteilen der Anteil von Haushalten mit Kindern mit unter 15 % (Barmbek-Süd 10,6 %, Winterhude 13,1 %) eher gering
- 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 Hamburg-Nord ist dies vor allem in Winterhude und Uhlenhorst erkennbar

Abb. 29: Haushalte mit Kindern in der Hansestadt Hamburg
Veränderung 2013 bis 2017

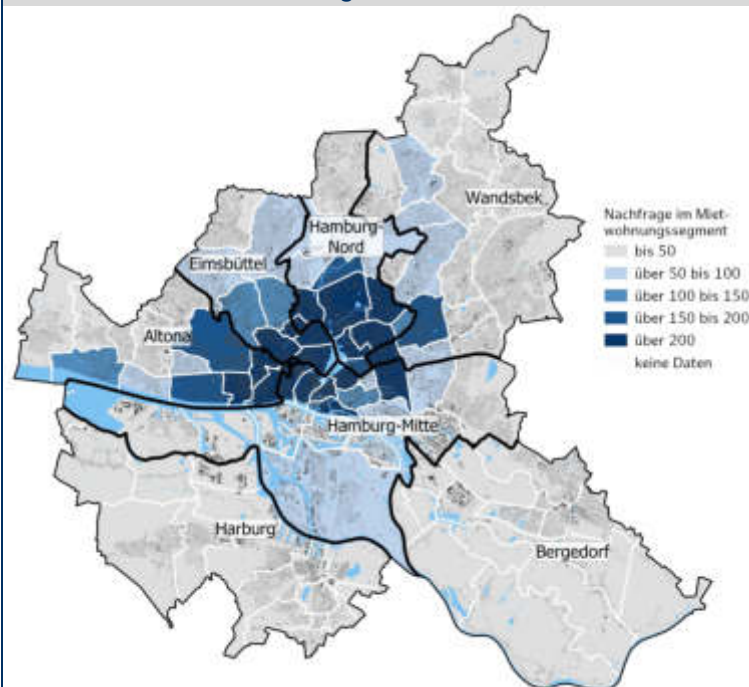


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

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 Hamburg-Nord gehören Winterhude, Eppendorf, Hoheluft-Ost und Barmbek-Süd zu den Stadtteilen mit der höchsten Nachfrage. Dahinter folgen Uhlenhorst und Barmbek-Nord.

Abb. 30: Kleinräumige Nachfrage im Mietwohnungssegment der Hansestadt Hamburg 2017



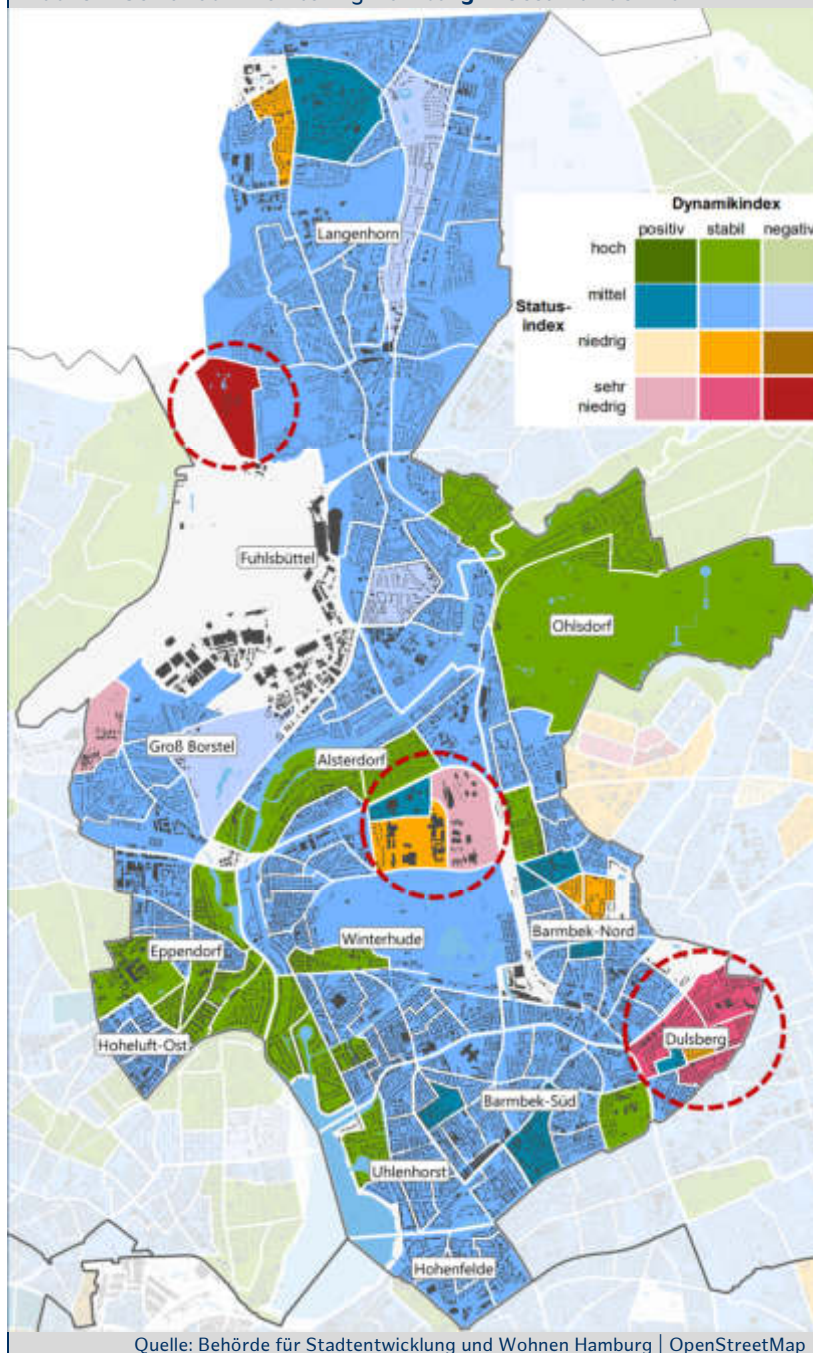
Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

2.2.4 Sozialstruktur

☛ Weitgehend stabile Sozialstruktur im Bezirk Hamburg-Nord

- Einen guten Überblick über die gesamtstädtische und vor allem kleinräumige Entwicklung der Sozialstruktur liefert das „Sozialraummonitoring – Integrierte Stadtteilentwicklung“ der Hansestadt
- Danach weisen weite Teile des Bezirks einen mittleren bis hohen Status und eine insgesamt stabile Entwicklung in den letzten Jahren auf.
- Eine schwächere Sozialstruktur weist vor allem der Stadtteil Dulsberg auf, der allerdings auch eine positive Entwicklungsdynamik verzeichnet. Darüber hinaus ist vor allem der Standort öffentlich-rechtlicher Unterbringung am Jugendparkweg als statusniedrigeres Quartier ausgewiesen

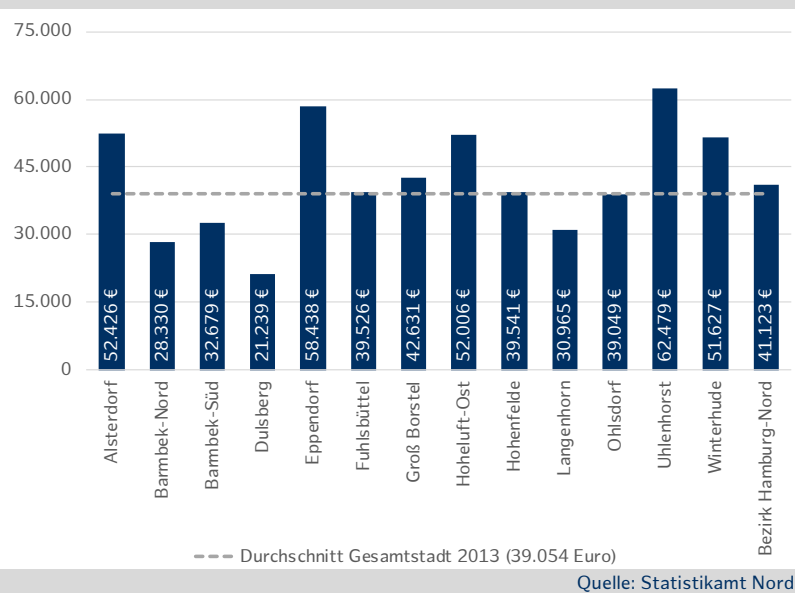
Abb. 31: Sozialraummonitoring **Hamburg** – Gesamtindex 2017



✚ 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 %
- Die Einwohner des Bezirks haben im Vergleich ein überdurchschnittliches Einkommen. Der Zuwachs seit 2010 war mit +2.447 Euro bzw. +6,3 % unterdurchschnittlich.
- Es gibt große Unterschiede zwischen den Stadtteilen, z. B. zwischen den etablierten Stadtteilen im Südwesten und Südosten des Bezirks. Zum Teil gibt es Aufholenden (z. B. Barmbek-Süd). In Dulsberg lag der Einkommenszuwachs allerdings hinter dem Durchschnitt des Bezirks, so dass die Unterschiede zwischen den Stadtteilen eher zu als abnehmen.

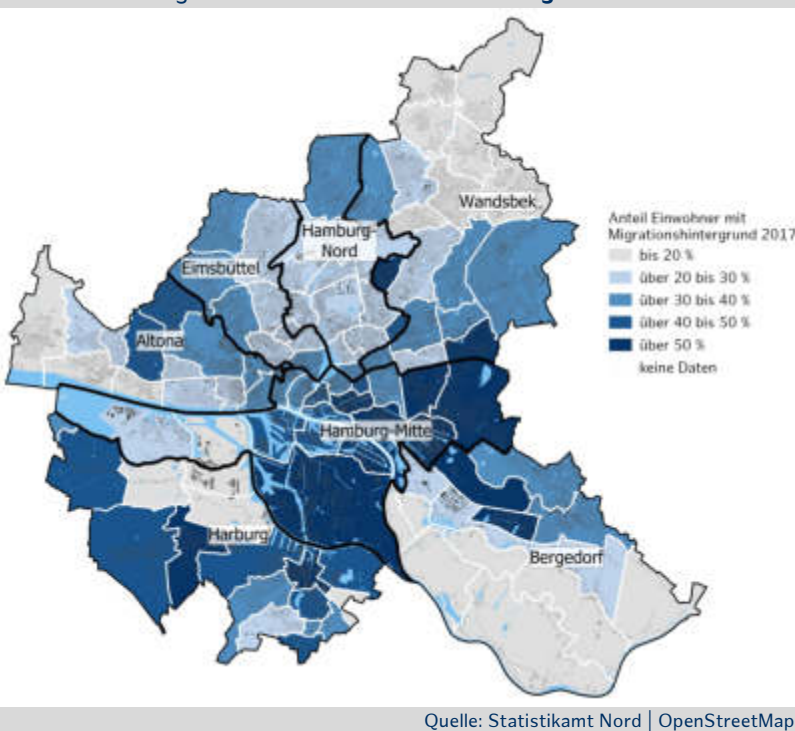
Abb. 32: Einkommen je Steuerpflichtigem im **Bezirk Hamburg-Nord** 2013



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

Abb. 33: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in der **Hansestadt Hamburg** 2017

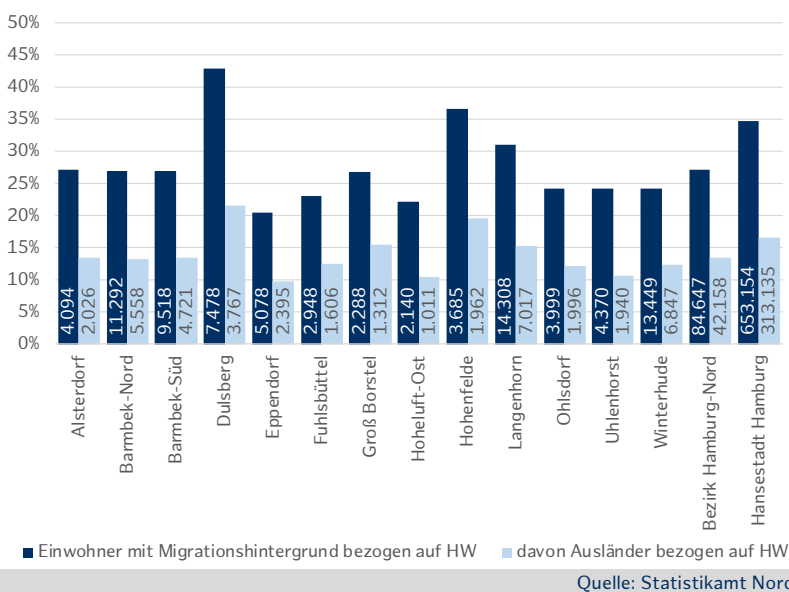


Migrationshintergrund: Eine Person hat dann einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren ist (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge).

✚ Geringer Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund

- Im Bezirk Hamburg-Nord liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund mit 27,2 % unter dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil stieg mit +3,6 %-Punkten weniger stark als in Hamburg insgesamt. Auch bezogen auf Ausländer liegt der Anteil mit 13,5 % etwas niedriger.
- Homogene Verteilung innerhalb des Bezirks. In den meisten Stadtteilen liegt der Ausländer- und Migrantenanteil unter dem städtischen und bezirklichen Niveau. Lediglich in Dulsberg und Hohenfelde liegt der Migrationsanteil über dem städtischen, in Langenhorn über dem bezirklichen Durchschnitt.

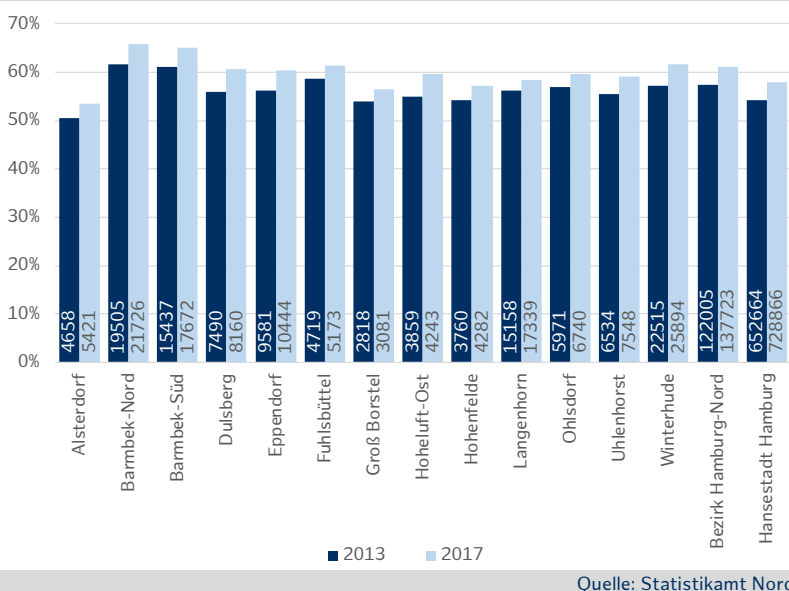
Abb. 34: Kleinstädtischer Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund im **Bezirk Hamburg-Nord** 2017



✚ 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 Hamburg-Nord 2013 bis 2017:** +15.720 Personen bzw. 12,9 %; Anteil an Personen im Erwerbsalter (61,1 %, +3,6 %-Punkte) überdurchschnittlich hoch
- Höchste „Beschäftigungsquote“ in den dynamischeren Stadtteilen (z. B. Barmbek-Nord und -Süd, Winterhude)

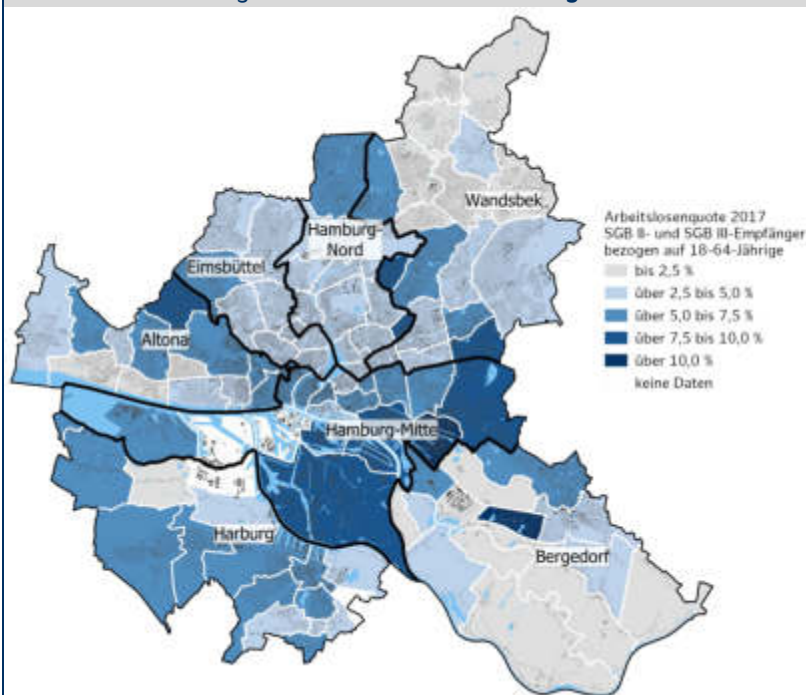
Abb. 35: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort **Bezirk Hamburg-Nord** 2013 und 2017 im Vergleich



Arbeitslosenzahlen gehen deutlicher zurück – Konzentration unter anderem auf Großwohnsiedlungen

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

Abb. 36: Arbeitslosigkeit der Hansestadt Hamburg 2017

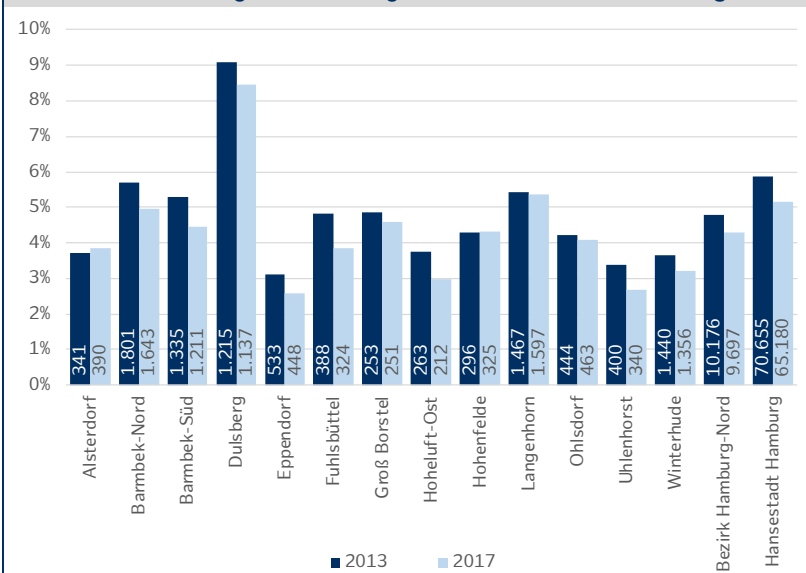


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

Geringe Arbeitslosigkeit im Bezirk – Konzentration in Dulsberg

- Mit 9.700 Personen und einem Anteil von 4,3 % an den Einwohnern im Erwerbsalter ist die Zahl der Arbeitslosen im Bezirk vergleichsweise gering.
- Zwischen 2013 und 2017 wurden rund 480 Arbeitslose weniger registriert und der Anteil sank um 0,5 %-Punkte
- Die Arbeitslosenzahlen gingen in den meisten Stadtteilen zurück. Lediglich in Alsterdorf, Hohenfelde, Ohlsdorf und Langenhorn ist ein Anstieg zu verzeichnen. Davon weist nur Langenhorn eine Arbeitslosenquote über dem bezirklichen Durchschnitt auf. Die höchsten Werte – mit einer positiven Entwicklungstendenz – gibt es in Dulsberg.

Abb. 37: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2017 im Bezirk Hamburg-Nord

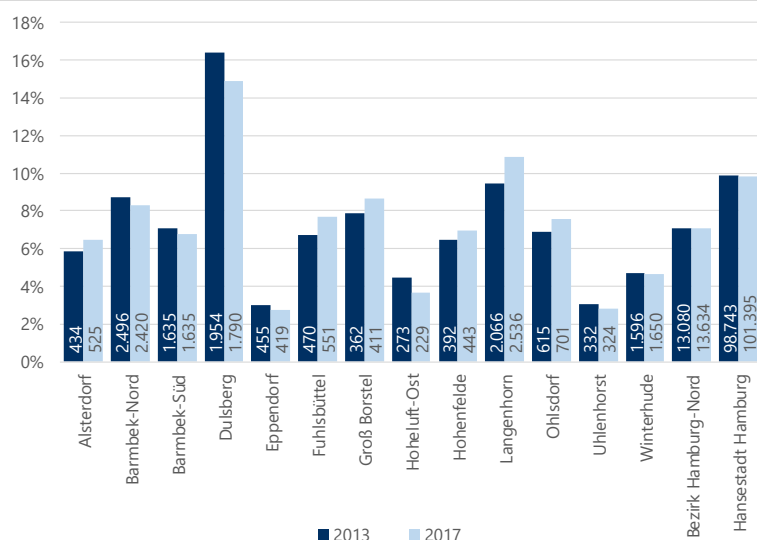


Quelle: Statistikamt Nord

☛ 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 nahm die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 2.650 zu
- **Hamburg-Nord:** Im Bezirk Hamburg-Nord wohnten 2017 13.630 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht 7,1 % aller Haushalte. Seit 2013 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 550 gestiegen.
- Den höchsten Anteil weist Dulsberg auf. Die Entwicklung der letzten Jahre ist positiv. Demgegenüber ist in sieben Stadtteilen ein Anstieg zu beobachten. Allerdings liegt lediglich in Langenhorn der Anteil über dem städtischen Niveau.

Abb. 38: Kleinräumige Bedarfsgemeinschaften 2013 und 2017 im Bezirk Hamburg-Nord



Quelle: Statistikamt Nord

2.2.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

	Bevölkerungsentwicklung absolut (relativ)		Natürliche Bevölkerungsentwicklung (ø Saldo)		Außenwanderungen unter 18-Jährige (Saldo)		Außenwanderungen 18- bis 29-Jährige (Saldo)		Außenwanderungen über 64-Jährige (Saldo)	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017
Alsterdorf	+819 (+6,1%)	+1.268 (+8,8%)	-26,6	-24,4	452	297	672	862	27	3
Barmbek-Nord	+1.365 (+3,5%)	+1.962 (+4,8%)	9,2	118,6	-222	-84	3.953	3.858	-227	-177
Barmbek-Süd	+1.249 (+3,9%)	+2.451 (+7,3%)	15,6	87,0	-133	-105	3.167	3.476	-137	-123
Dulsberg	-293 (-1,6%)	+180 (+1%)	19,4	43,8	-121	85	1.486	1.243	-113	-105
Eppendorf	+636 (+2,7%)	+921 (+3,8%)	67,8	118,4	-168	-159	1.751	2.235	-20	7
Fuhlsbüttel	+436 (+3,6%)	+554 (+4,4%)	-8,8	13,0	-13	43	524	535	-74	-89
Groß Borstel	+272 (+3,4%)	+402 (+4,9%)	-14,2	9,4	26	623	310	664	-24	-49
Hoheluft-Ost	+41 (+0,4%)	+288 (+3%)	72,6	88,0	-56	-63	503	687	-52	-56
Hohenfelde	+179 (+1,9%)	+881 (+9,3%)	-4,6	13,6	-22	83	879	1.191	-68	-49
Langenhorn	+806 (+1,9%)	+3.757 (+8,7%)	-144,2	-1,2	297	1.086	882	1.921	-163	-214
Ohlsdorf	+794 (+5,4%)	+1.367 (+8,8%)	3,2	32,2	9	24	754	798	-87	-80
Uhlenhorst	+298 (+1,8%)	+1.548 (+9%)	-43,6	7,0	-26	-15	1.009	1.430	-41	-12
Winterhude	+2.315 (+4,6%)	+4.088 (+7,6%)	218,0	373,8	-205	-278	4.143	5.274	-226	-170
Bezirk Hamburg-Nord	+8.917 (+3,1%)	+19.667 (+6,5%)	163,8	879,2	-182	1.537	20.033	24.174	-1.205	-1.114
Hansestadt Hamburg	+38.458 (+2,2%)	+89.903 (+4,9%)	65,4	2.597,0	-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
Alsterdorf	-330	-174	-160	111	46	127	106	116	20,4%	27,2%
Barmbek-Nord	-577	-689	767	1.378	-120	44	132	131	21,9%	27,0%
Barmbek-Süd	-393	-344	742	1.153	-126	-80	132	138	22,1%	27,0%
Dulsberg	-381	-417	173	161	-77	-19	125	129	38,7%	42,9%
Eppendorf	-366	-426	229	291	-11	145	132	131	16,2%	20,5%
Fuhlsbüttel	-35	65	17	110	-38	-42	111	116	16,1%	23,2%
Groß Borstel	62	-513	-123	-430	-85	-38	95	146	18,6%	26,9%
Hoheluft-Ost	-241	-251	209	278	-125	-149	126	125	19,6%	22,2%
Hohenfelde	-120	-198	-18	63	71	78	152	163	28,6%	36,7%
Langenhorn	429	61	-344	-383	28	99	84	108	22,4%	31,2%
Ohlsdorf	98	186	17	204	-105	-6	124	121	17,7%	24,3%
Uhlenhorst	-274	-93	331	456	217	212	114	124	19,5%	24,3%
Winterhude	-878	-640	864	1.407	-275	-257	132	128	19,1%	24,2%
Bezirk Hamburg-Nord	-3.006	-3.433	2.704	4.799	-600	114	120	127	21,5%	27,2%
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
Alsterdorf	45,7%	53,5%	3,5%	3,8%	+20 (+0,3%)	+726 (+9,8%)	54,3%	53,7%	16,6%	18,2%
Barmbek-Nord	56,9%	65,8%	6,0%	5,0%	+1.587 (+5,9%)	+724 (+2,5%)	69,1%	70,5%	9,4%	10,1%
Barmbek-Süd	56,8%	65,0%	5,3%	4,5%	+1.388 (+6,5%)	+1.048 (+4,6%)	67,6%	68,9%	9,6%	10,6%
Dulsberg	50,3%	60,8%	9,5%	8,5%	+603 (+5,4%)	+102 (+0,9%)	66,1%	71,0%	13,0%	11,3%
Eppendorf	51,0%	60,3%	2,7%	2,6%	+628 (+4,4%)	+282 (+1,9%)	60,3%	61,9%	14,0%	14,5%
Fuhlsbüttel	52,9%	61,5%	5,3%	3,8%	+82 (+1,2%)	+136 (+1,9%)	53,8%	54,5%	16,1%	17,2%
Groß Borstel	49,6%	56,5%	5,8%	4,6%	+199 (+4,6%)	+137 (+3%)	53,5%	56,3%	17,7%	16,3%
Hoheluft-Ost	49,6%	59,7%	3,7%	3,0%	+176 (+2,9%)	+126 (+2,1%)	62,7%	62,9%	13,1%	14,2%
Hohenfelde	48,1%	57,2%	5,2%	4,3%	+177 (+3%)	+316 (+5,2%)	64,4%	65,9%	10,1%	11,2%
Langenhorn	52,1%	58,4%	5,9%	5,4%	+202 (+0,9%)	+1.548 (+7,1%)	46,7%	48,3%	20,0%	20,3%
Ohlsdorf	51,1%	59,6%	5,2%	4,1%	+410 (+4,9%)	+411 (+4,6%)	55,2%	55,9%	16,1%	18,0%
Uhlenhorst	50,0%	59,3%	2,9%	2,7%	+431 (+4,2%)	+645 (+6%)	62,7%	62,3%	10,9%	13,6%
Winterhude	53,1%	61,6%	3,9%	3,2%	+1.153 (+3,5%)	+1.787 (+5,3%)	64,8%	65,1%	11,4%	13,1%
Bezirk Hamburg-Nord	52,6%	61,1%	5,0%	4,3%	+7.056 (+4%)	+7.988 (+4,3%)	61,5%	62,7%	13,0%	13,9%
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 Hamburg-Nord

Zentrale Ergebnisse

- Der Bezirk konnte die Neubautätigkeit deutlich steigern und weist die höchste Neubautintensität aller Bezirke auf. Die Genehmigungsziele werden – mit Ausnahme des Jahres 2016 – seit 2012 erreicht
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum liegt ein stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau. Hamburg-Nord hat, bezogen auf die Baufertigstellungen, den höchsten MFH-Anteil aller Bezirke (ca. 92 %).
- Eine Besonderheit ist die hohe Neubautätigkeit in vielen zentralen Lagen (z. B. in Winterhude, Barmbek-Süd, Uhlenhorst), die in Ermangelung von Flächenpotenzialen in nur wenigen Teilräumen möglich ist.
- Hamburg-Nord weist einen niedrigen Anteil geförderter Wohnungen auf (4,6 %; HH: 8,5 %). Die Bewilligungszahlen sind insgesamt rückläufig, die Zahl geförderter Neubauwohnungen steigt allerdings.
- Der Abschmelzprozess im geförderten Bestand hat sich weiter fortgesetzt und noch beschleunigt. In den nächsten fünf Jahren fallen weitere 1.690 Wohnungen aus der Bindung. ABER: Bei Bewilligungszahlen auf dem Niveau der letzten Jahre, kann der Bindungsauslauf kompensiert werden.
- Der Bezirk weist im Vergleich das zweithöchste Mietniveau auf. Die Mietenentwicklung liegt seit 2013 leicht über dem städtischen Niveau. Gegenüber dem Vergleichszeitraum fällt sie etwas moderater aus. Die Mieten der SAGA und der Genossenschaften sind in geringerem Umfang gestiegen.
- Deutliche Zuwächse sind bei den Baulandpreisen zu verzeichnen. Das Preisniveau in den zentralen Stadtteilen bewegt sich deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Im Folgenden wird der skizzierten Wohnungsnachfrage im Bezirk Hamburg-Nord 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

- Hamburg-Nord ist – v. a. in den zentralen Lagen – einer der am stärksten durch Geschosswohnungsbau geprägten Bezirke. Höhere Anteile von Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es in Richtung Peripherie.
- In Folge dessen liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße unter dem städtischen Niveau. Seit 2013 stieg sie um 0,6 m².
- Der Wohnflächenkonsum liegt leicht über dem städtischen Durchschnitt. In den letzten Jahren ist der Flächenverbrauch – vermutlich auch aufgrund statistischer Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Flüchtlingszuzug – leicht rückläufig (2013 bis 2017: -0,8 m²)

Tab. 5: Wohnungsbestandsstruktur im **Bezirk Hamburg-Nord 2017**

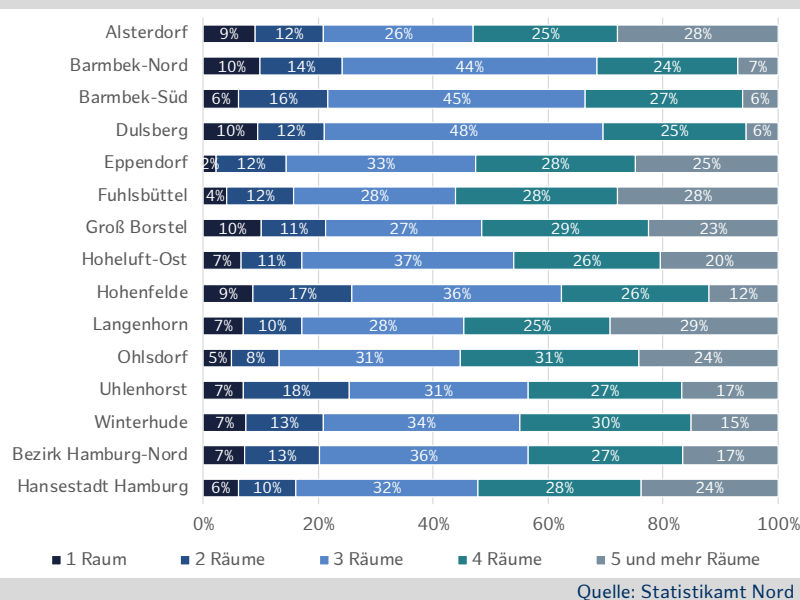
	Wohnungsbestand		Gebäudetypologie		Wohnfläche	
	Anzahl der Wohnungen	Veränderung gegenüber 2013	Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH	Anteil von Wohnungen in MFH	je EW	je WE
Alsterdorf	7.562	+557	17,3%	82,7%	39,9	77,6
Barmbek-Nord	26.274	+393	1,1%	98,9%	36,1	56,7
Barmbek-Süd	21.422	+979	0,6%	99,4%	37,2	59,2
Dulsberg	10.576	+149	0,4%	99,6%	32,8	53,3
Eppendorf	13.598	+167	2,8%	97,2%	45,9	80,1
Fuhlsbüttel	6.398	+96	23,6%	76,4%	40,7	76,6
Groß Borstel	4.309	+47	36,6%	63,4%	39,1	74,9
Hoheluft-Ost	5.768	+162	1,6%	98,4%	45,3	72,7
Hohenfelde	5.324	+231	2,8%	97,2%	38,9	67,7
Langenhorn	20.929	+1.376	40,2%	59,8%	35,6	75,7
Ohlsdorf	8.064	+63	20,8%	79,2%	37,1	73,5
Uhlenhorst	10.304	+612	2,4%	97,6%	46,7	78,4
Winterhude	31.479	+1.494	2,3%	97,7%	41,3	69,9
Bezirk Hamburg-Nord	172.007	+6.326	9,6%	90,4%	39,2	68,5
Hansestadt Hamburg	916.082	+28.347	20,7%	79,3%	38,3	76,1

Quelle: Statistikamt Nord

Hoher Anteil kleiner Wohnungen gerade in den zentralen Lagen

- Der Wohnungsbestand im Bezirk wird überdurchschnittlich stark durch kleine Wohnungen geprägt. (Anmerkung: Die Anzahl der Räume beinhaltet auch die Küche. Eine Wohnung mit drei Räumen ist mit einer Zweizimmerwohnung vergleichbar.)
- Kleinere Wohnungen gibt es vor allem in den dynamischen innerstädtischen Stadtteilen (z. B. Barmbek-Süd). Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach kleinen (bezahlbaren) Wohnungen ist der Bestand von besonderer Bedeutung
- Die Zahl größerer (familiengerechter) Wohnungen ist in den zentralen Lagen deutlich geringer.

Abb. 39: Wohnungsbestand im **Bezirk Hamburg-Nord** nach der Zahl der Räume 2017

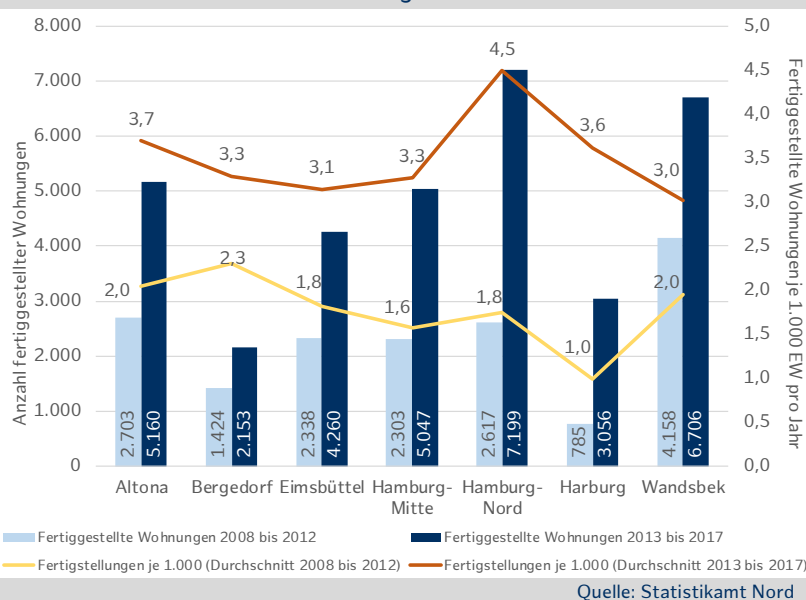


2.3.2 Neubautätigkeit

Höchste Neubautätigkeit – Stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau

- Seit September 2016 ist es die Zielvorgabe für den Bezirk Hamburg-Nord 1.200 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen (Vorher: 900 WE).
- Baugenehmigungen 2013 bis 2017: ø 1.903 Wohnungen p. a., ca. 6,2 % davon in EZFH (2008 bis 2012: 743 WE, ca. 12,0 % davon in EZFH)
- Mit Ausnahme des Jahres 2016 wurden die gesteckten Ziele seit 2012 erreicht.
- Baufertigstellungen 2013 bis 2017: ø 1.440 WE, ca. 8,4 % in EZFH (2008 bis 2012: ø 523 WE p. a., ca. 14,0 % in EFZH)
- Bezirksübergreifend ist zu beobachten, dass der Anteil des Geschosswohnungsbaus an der Neubautätigkeit gestiegen ist.
- Hamburg-Nord ist der Bezirk mit der höchsten Neubautätigkeit. Gegenüber dem Vergleichszeitraum haben sich die Fertigstellungszahlen fast verdreifacht.

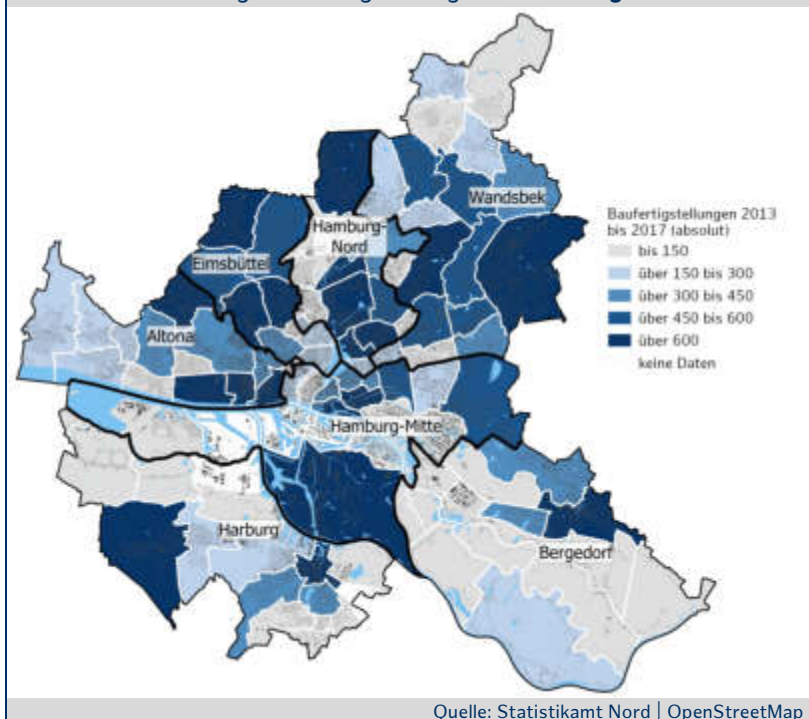
Abb. 40: Baufertigstellungen der **Hamburger Bezirke** 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich



📌 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 Stadtteilen zusätzlicher Wohnraum in größerem Umfang geschaffen werden. Ausnahmen. Ausnahmen sind etwa der Bezirk Hamburg-Nord sowie die Stadtteile HafenCity, Hammerbrook, Altona-Altstadt und Ottensen.
- Die Stadtteile mit den höchsten Baufertigungszahlen zwischen 2013 und 2017 sind Winterhude (1.690 Wohnungen), Langenhorn (1.320), Rahlstedt (1.190), Harburg (1.040) und Barmbek-Süd (1.020).

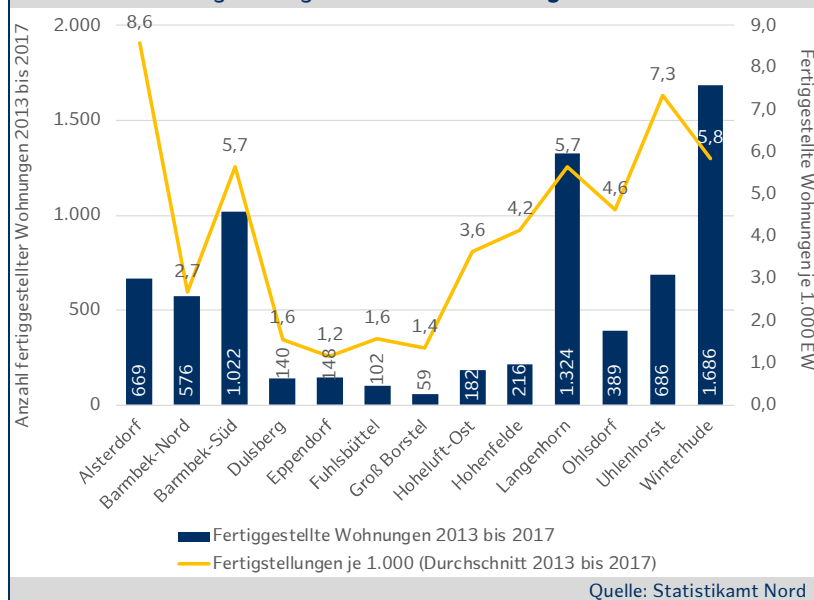
Abb. 41: Kleinräumige Baufertigstellungen in Hamburg 2013 bis 2017



📌 Hohe Zahl von Fertigstellungen auch in zentralen Lagen

- Im Bezirk liegen mit Winterhude, Langenhorn und Barmbek-Süd drei der fünf Stadtteile mit der höchsten Neubautätigkeit in Hamburg.
- Der Bezirk profitiert von verschiedenen größeren Konversionsstandorten und kann somit in vielen innerstädtischen Lagen neuen Wohnraum schaffen.
- Gerade in Winterhude, Uhlenhorst und Hoheluft-Ost konnten die Fertigstellungszahlen deutlich gesteigert werden.

Abb. 42: Baufertigstellungen im Bezirk Hamburg-Nord 2013 bis 2017



2.3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

❖ Abschmelzprozess öffentlich geförderter Wohnungen setzt sich fort

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

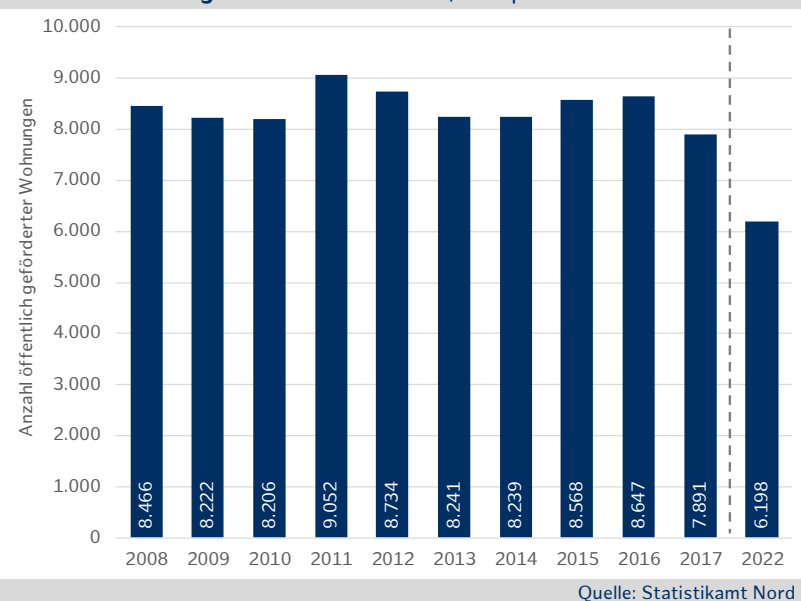
Abb. 43: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2008 bis 2017 und Perspektive bis 2022



❖ Geringer Anteil geförderter Wohnungen im Bezirk Hamburg-Nord – Bestand etwas stabiler

- Im Bezirk Hamburg-Nord gab es 2017 7.890 geförderte Wohnungen. Mit einem Anteil von 4,6 % liegt der Anteil am Wohnungsbestand deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.
- Im Vergleich zur Gesamtstadt konnte die Zahl der Wohnungen zunächst vergleichsweise stabil gehalten werden. Gegenüber 2008 sind heute etwa 580 Wohnungen weniger in der Bindung. Der Anteil am Wohnungsbestand lag zu diesem Zeitpunkt bei noch 5,1 %.
- Bis 2022 werden etwa 1.690 Wohnungen bzw. gut ein Fünftel der geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen.

Abb. 44: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Hamburg-Nord 2008 bis 2017, Perspektive 2022



✚ Geringe Zahl geförderter Wohnungen in den zentralen Stadtteilen

- Innerhalb des Bezirks weisen Dulsberg, Langenhorn und Alsterdorf einen überdurchschnittlich großen geförderten Bestand auf. In allen anderen Stadtteilen liegt der Anteil deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau.
- Vom Bindungsauslauf in den letzten Jahren waren vor allem Hohenfelde, Winterhude und Langenhorn betroffen.
- Perspektivisch ist der größte Bindungsauslauf in Alsterdorf, Dulsberg, Eppendorf, Langenhorn, Ohlsdorf und Winterhude zu erwarten. Teilweise werden bis 2022 bis zu 40 % der Mietpreis- und Belegungsbindungen auslaufen (z. B. Alsterdorf, Dulsberg, Groß Borstel, Ohlsdorf)

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

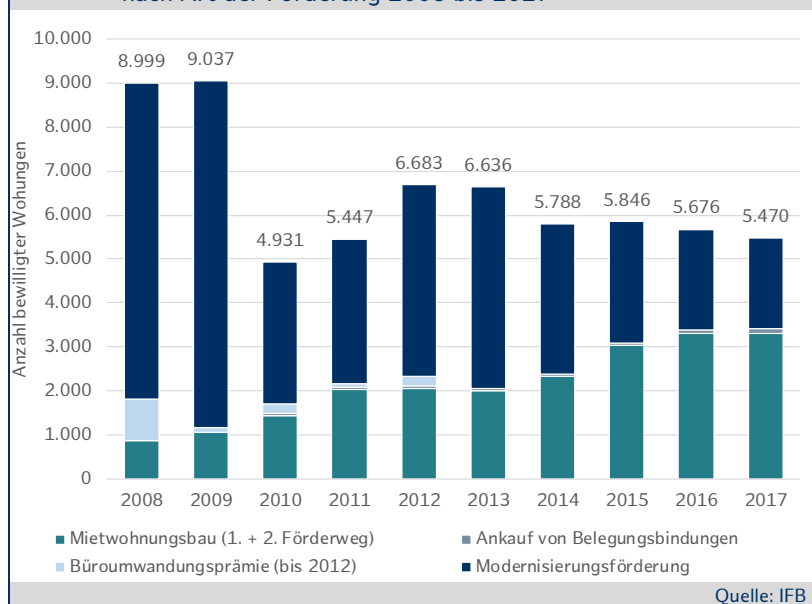
	2008		2013		2017		2022
	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE
Alsterdorf	806	12,2%	722	10,3%	786	10,4%	445
Barmbek-Nord	485	1,9%	667	2,6%	959	3,6%	868
Barmbek-Süd	488	2,5%	643	3,1%	731	3,4%	715
Dulsberg	1.189	11,3%	1.016	9,7%	1.087	10,3%	667
Eppendorf	675	5,2%	682	5,1%	664	4,9%	516
Fuhlsbüttel	181	2,8%	182	2,9%	169	2,6%	169
Groß Borstel	350	8,3%	255	6,0%	213	4,9%	131
Hoheluft-Ost	172	3,1%	172	3,1%	106	1,8%	106
Hohenfelde	327	6,2%	343	6,7%	89	1,7%	89
Langenhorn	2.403	12,0%	2.298	11,8%	1.841	8,8%	1.571
Ohlsdorf	401	5,0%	395	4,9%	460	5,7%	277
Uhlenhorst	0	0,0%	0	0,0%	174	1,7%	174
Winterhude	989	3,3%	866	2,9%	612	1,9%	470
Bezirk Hamburg-Nord	8.466	5,1%	8.241	5,0%	7.891	4,6%	6.198
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 Mietwohnungsneubau bewilligt (2008 bis 2012: 7.470 WE)
- Demgegenüber ging die Zahl von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Rahmen der Modernisierungsförderung deutlich zurück. Aufgrund dessen ist die Zahl der Bewilligungen insgesamt im Vergleich der Betrachtungszeiträume gesunken.

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

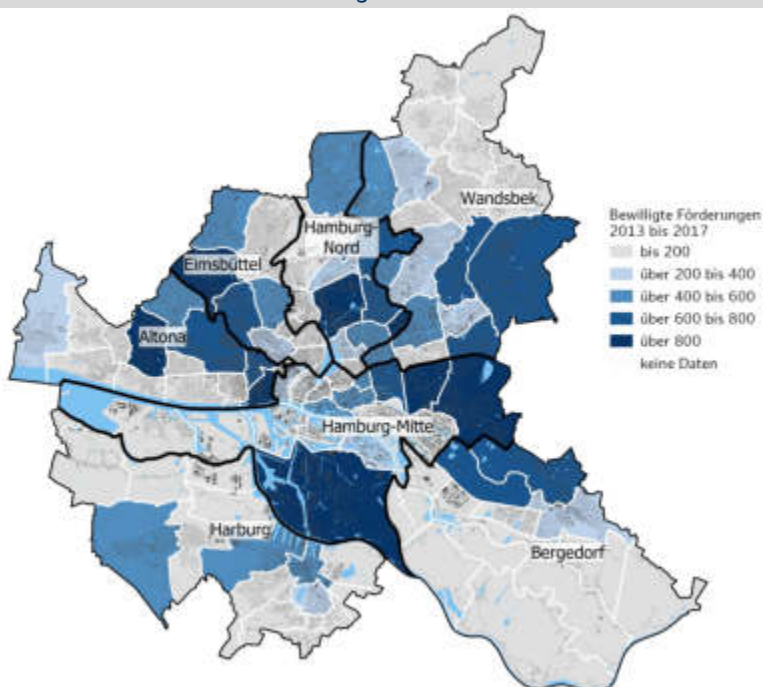


Quelle: IFB

☒ Kaum geförderter Neubau in den zentralen Lagen Hamburgs

- 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 Stadtteilen etwa in Billstedt, Eidelstedt, Horn, Osendorf, Wilhelmsburg, Dulsberg, Lohbrügge, Farmsen-Berne und Rahlstedt.
- Die höchsten Bewilligungszahlen im Mietwohnungsneubau wurden in der Hafen-City, Hammerbrook, Horn, Eidelstedt, Winterhude, Ohlsdorf, Farmsen-Berne und Billwerder registriert.

Abb. 46: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in **Hamburg** nach Art der Förderung 2013 bis 2017

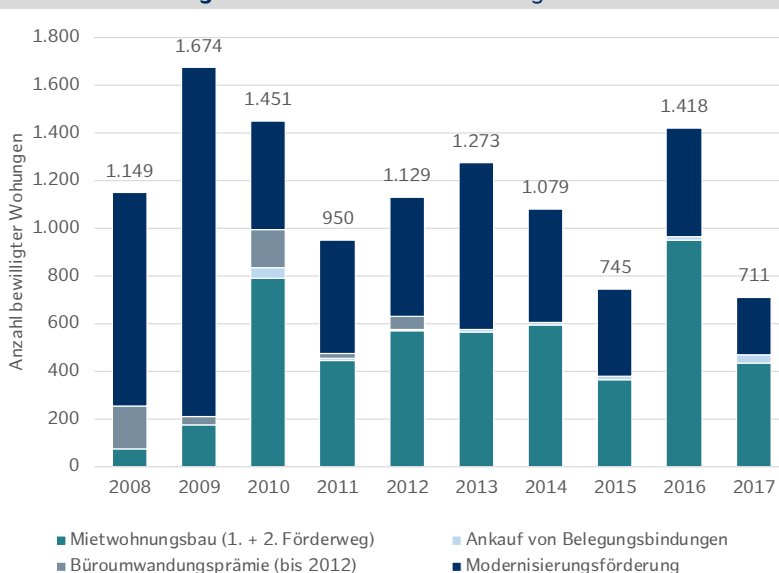


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

☒ Hoher Anteil der Neubauförderung in zentralen Lagen

- Zwischen 2013 und 2017 wurde für 5.230 Wohnungen eine Förderung bewilligt (ca. 17,8 % aller Bewilligungen in Hamburg)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 bis 2012 (6.353 WE; 18,1 %) ist die Zahl der Bewilligungen – insbesondere aufgrund der geringeren Bedeutung der Modernisierungsförderung - zurückgegangen
- Es entstanden 2.910 Wohnungen im Mietwohnungsneubau (1. + 2. Förderweg). Das entspricht etwa 55,6 % aller Bewilligungen im Bezirk und einer Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: 2.051 WE; 32,3 % der Bewilligungen)
- Die Schwerpunkte des geförderten Neubaus waren: Ohlsdorf (640 WE), Winterhude (442 WE), Alsterdorf (279 WE) und Barmbek-Nord (235 WE)

Abb. 47: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im **Bezirk Hamburg-Nord** nach Art der Förderung 2008 bis 2017



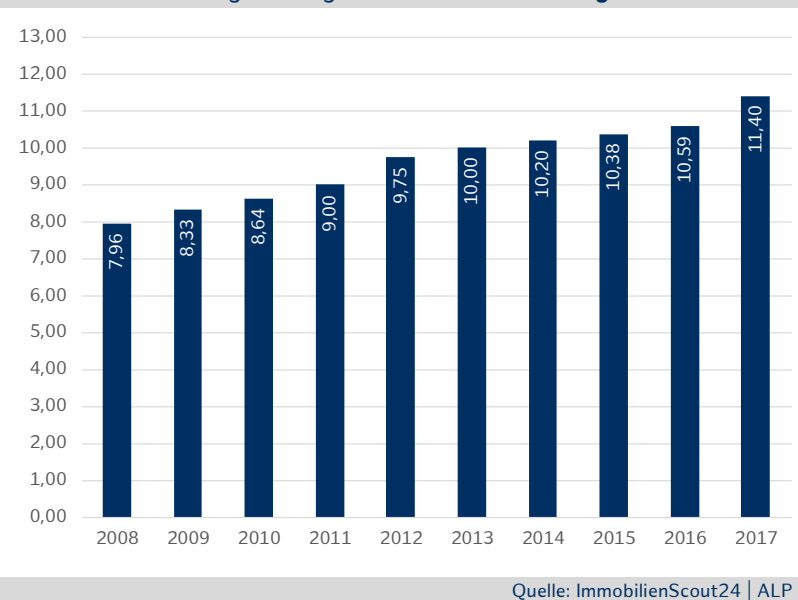
Quelle: IFB

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.

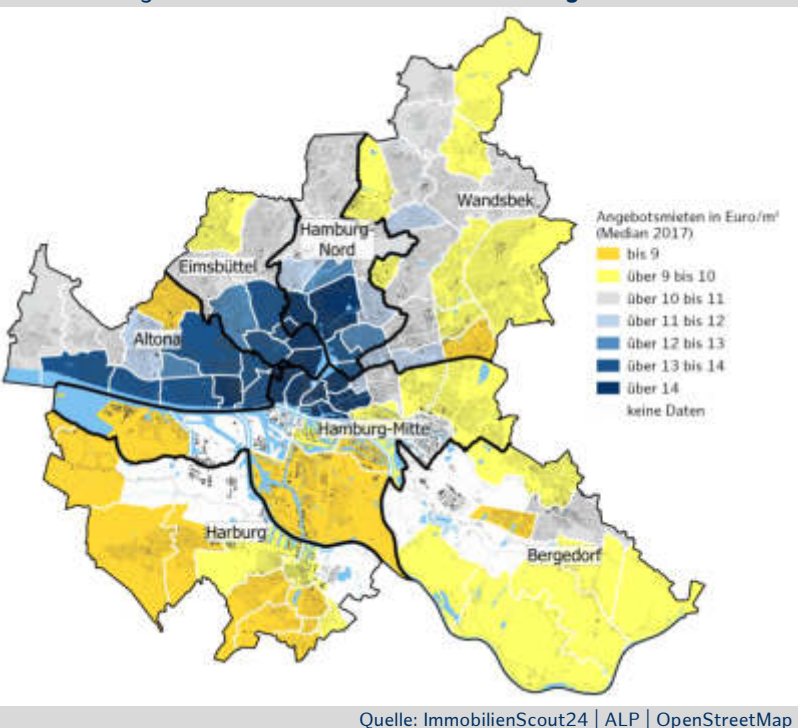
Abb. 48: Entwicklung der Angebotsmieten in **Hamburg** 2008 bis 2017



🔗 Zweihöchstes Mietniveau der Hamburger Bezirke – Vor allem zentrale Lagen hochpreisig

- Mit 12,65 Euro/m² nettokalt liegt das Mietniveau im Bezirk etwa 1,24 Euro/m² höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Hamburg-Nord ist damit nach Altona der zweit teuerste Bezirk.
- Überdurchschnittlich hohe Mieten werden in den zentralen Stadtteilen verlangt (insbesondere Hoheluft-Ost, Eppendorf, Uhlenhorst und Winterhude)
- Demgegenüber bewegt sich das Mietniveau in den äußeren und statusniedrigeren Stadtteilen auf einem Niveau leicht unterhalb des städtischen Durchschnitts.

Abb. 49: Angebotsmieten der **Hansestadt Hamburg** 2017

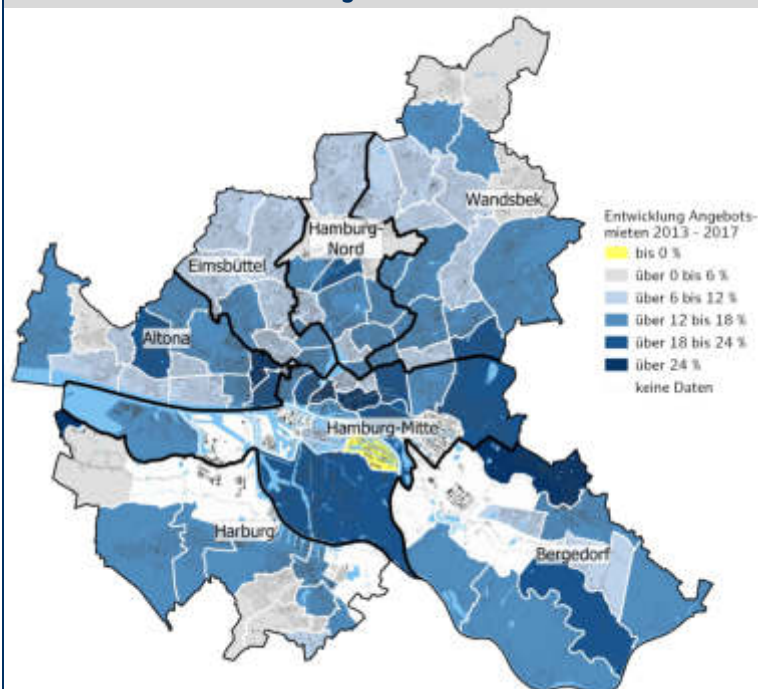


Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord

Überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten – Langsamere Entwicklung gegenüber Vergleichszeitraum

- Zwischen 2013 und 2017 stiegen die Mieten im Bezirk um 1,65 Euro/m² bzw. 15,0 % und damit etwas dynamischer als im gesamtstädtischen Durchschnitt
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: +2,32 Euro/m² bzw. +27,1 %) fällt die Entwicklung wesentlich moderater aus.
- Die deutlichsten Preiszuwächse sind in den zentralen Stadtteilen zu verzeichnen. Lediglich in Eppendorf und Uhlenhorst stiegen die Mieten weniger stark. Allerdings lagen diese bereits 2013 auf einem relativ hohen Ausgangsniveau.
- In den nördlichen Stadtteilen ist eine Mietenentwicklung unterhalb des städtischen Durchschnitts zu beobachten.

Abb. 50: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten in der Hansestadt Hamburg 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 Hamburg-Nord werden rund 23,2 % des Wohnungs- und ca. 27,8 % des Mietwohnungsbestandes durch die SAGA und Genossenschaften vermietet.
- Trotz des im städtischen Vergleich deutlich geringeren Anteils (Hamburg: 29,9 % bzw. 37,7 %), wird im Bezirk 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 4,40 Euro/m² unter den Angebotsmieten.

Tab. 7: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften im Bezirk Hamburg-Nord 2013 und 2016 im Vergleich

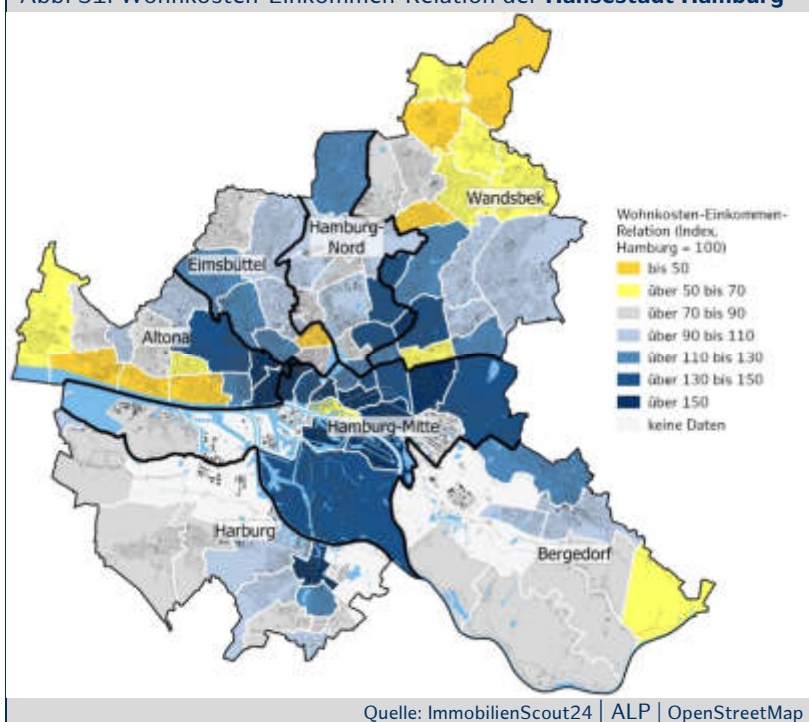
	Neuvertragsmieten in Euro/m ² (SAGA und Genossenschaften)		
	2013	2016	Veränderung
Alsterdorf	5,77	7,38	+28%
Barmbek-Nord	6,73	7,32	+9%
Barmbek-Süd	6,62	7,22	+9%
Dulsberg	6,57	6,80	+4%
Eppendorf	8,05	7,45	-7%
Fuhlsbüttel	7,81	6,07	-22%
Groß Borstel	7,95	7,79	-2%
Hoheluft-Ost	6,48	9,37	+45%
Hohenfelde	6,76	6,76	+0%
Langenhorn	7,22	7,84	+9%
Ohlsdorf	7,50	8,76	+17%
Uhlenhorst	5,60	7,28	+30%
Winterhude	6,97	7,78	+12%
Bezirk Hamburg-Nord	6,84	7,35	+7%
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. 51: Wohnkosten-Einkommen-Relation der Hansestadt Hamburg



✚ Hohes und deutlich steigendes Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen

- 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 Hamburg-Nord liegen die Kaufpreise (2017: 4.790 Euro/m²) insbesondere in den zentralen Lagen zum Teil deutlich über dem städtischen Niveau. Zum Teil sind die Preise gerade in den noch etwas günstigeren Stadtteilen explodiert. Im Neubau liegt der Median bei fast 6.500 Euro/m².

Tab. 8: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Euro/m² 2008 und 2013 bis 2017 im **Bezirk Hamburg-Nord**

	Bestand				Neubau			
	2008	2013	2017	Relativ 13-17	2008	2013	2017	Relativ 13-17
Alsterdorf	2.487	3.192	5.048	+58,1%		5.025		
Barmbek-Nord	1.617	2.477	3.842	+55,1%		4.428	5.163	+16,6%
Barmbek-Süd	1.900	3.203	4.394	+37,2%		4.611	6.479	+40,5%
Dulsberg	1.673	2.569	3.206	+24,8%				
Eppendorf	2.563	4.447	5.718	+28,6%			7.447	
Fuhlsbüttel	1.461	2.099	3.928	+87,2%				
Groß Borstel	1.624	2.661	4.277	+60,7%				
Hoheluft-Ost	3.105	5.339	6.580	+23,2%				
Hohenfelde	2.176	3.801	4.960	+30,5%		4.674	8.387	+79,4%
Langenhorn	1.529	2.160	4.088	+89,2%			4.245	
Ohlsdorf	1.771	2.742	3.966	+44,6%				
Uhlenhorst	2.951	4.806	6.858	+42,7%		8.088	8.730	+7,9%
Winterhude	2.584	4.444	5.629	+26,7%		4.440	7.500	+68,9%
Bezirk Hamburg-Nord	2.181	3.550	4.793	+35,0%	2.898	4.760	6.473	+36,0%
Hansestadt Hamburg	1.923	2.882	4.000	+38,8%	2.901	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 Hamburg-Nord für den Kauf eines Einfamilienhauses mit 4.020 Euro/m² leicht über dem gesamtstädtischen Niveau (3.810 Euro/m²).
- Seit 2013 sind die Preise je Quadratmeter Wohnfläche um 39,4 % und damit deutlich stärker als im Hamburger Durchschnitt (+32,9 %) gestiegen.

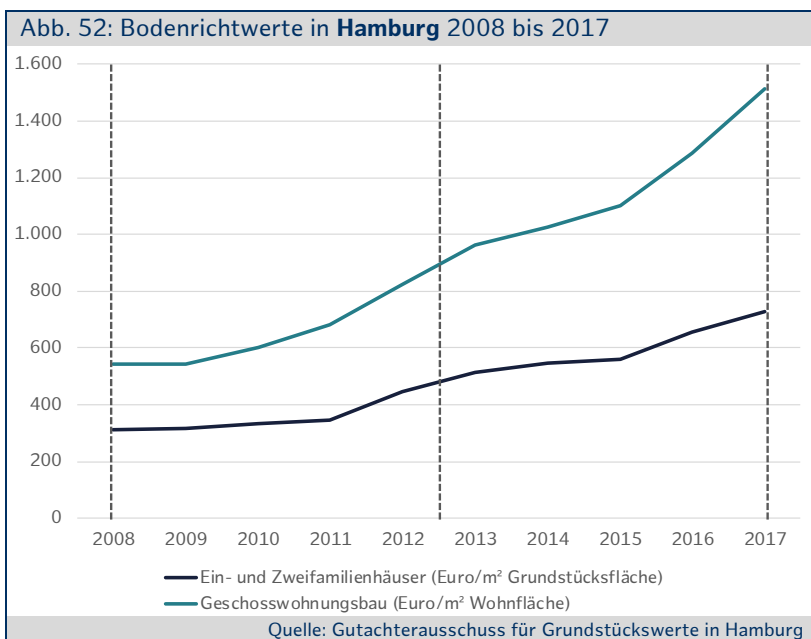
Tab. 9: Angebotspreise für Einfamilienhäuser insgesamt (in Euro/m²)
2008 und 2013 bis 2017 im **Bezirk Hamburg-Nord**

	2008	2013	2017	Relativ 13-17
Alsterdorf	625.000 (3.292)	894.000 (5.068)	1.490.000 (6.433)	+66,7%
Barmbek-Nord				
Barmbek-Süd				
Dulsberg				
Eppendorf			2.400.000 (8.824)	
Fuhlsbüttel	397.500 (2.691)	480.000 (3.773)	599.000 (4.363)	+24,8%
Groß Borstel	319.000 (2.567)	539.000 (3.616)	600.000 (4.031)	+11,3%
Hoheluft-Ost				
Hohenfelde	398.000 (3.698)			
Langenhorn	191.000 (1.904)	245.000 (2.423)	349.000 (3.195)	+42,4%
Ohlsdorf	365.150 (2.588)		485.000 (4.733)	
Uhlenhorst			1.244.000 (6.535)	
Winterhude	388.750 (2.886)	1.100.000 (5.455)	4.000.000 (11.006)	+263,6%
Bezirk Hamburg-Nord	279.000 (2.188)	348.500 (2.883)	481.000 (4.021)	+38,0%
Hansestadt Hamburg	291.700 (2.254)	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. Infolge des hohen Neubaubedarfs und des hohen Investitionsinteresses sind die Bodenrichtwerte regelrecht explodiert.
- Ein- und Zweifamilienhäuser: 2017 liegt der Bodenrichtwert bei 729 Euro/m² Grundstücksfläche. Seit 2013 sind die Preise um 214 Euro/m² bzw. um 41,6 % gestiegen. Gegenüber 2008 beträgt der Zuwachs 418 Euro/m² bzw. 134,4 %.
- Geschosswohnungsbau: Aktuell werden 1.515 Euro/m² Wohnfläche gezahlt. Seit 2013 liegt der Preisanstieg bei 553 Euro/m² bzw. 57,5 %, seit 2008 sogar bei 971 Euro/m² oder 178,5 %.
- Die ARGE e. V. beziffert 2017 die Herstellungskosten mit 2.727 Euro/m². Die Kosten liegen somit im Durchschnitt bei 4.200 Euro/m² Wohnfläche, mit entsprechenden Auswirkungen auf Mieten und Kaufpreise.

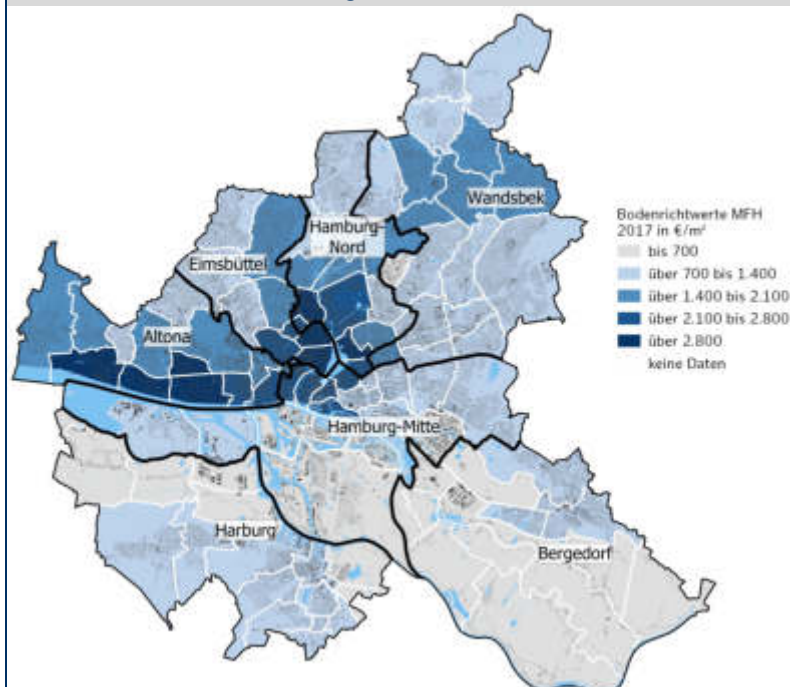


Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord

☛ Zentrale Lagen und Elbvororte mit den höchsten Grundstückspreisen

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

Abb. 53: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau der Hansestadt Hamburg 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg | OpenStreetMap

☛ Überdurchschnittlich hohe Grundstückspreise im Bezirk Hamburg-Nord

- Im Bezirk Hamburg-Nord sind die Grundstückspreise in weiten Teilen noch deutlich stärker gestiegen.
- Gerade in den zentralen Stadtteilen liegen die Bodenrichtwerte doppelt so hoch wie im Hamburger Durchschnitt. In den meisten Stadtteilen des Bezirks stiegen die Preise um 60 % und mehr.
- Ähnlich ist die Situation im Einfamilienhaussegment, welches im Bezirk zahlenmäßig von geringerer Bedeutung ist. Hervorzuheben ist Langenhorn. Hier sind die Preise nur etwa halb so hoch wie im Mittel der Hansestadt.

Tab. 10: Kleinräumige Bodenrichtwerte im **Bezirk Hamburg-Nord** 2008, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp

	Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m² Grundstücksfläche)				Geschosswohnungsbau (Euro/m² Wohnfläche)			
	2008	2013	2017	Relativ 13-17	2008	2013	2017	Relativ 13-17
Alsterdorf	454	627	1.018	62,4%	674	1.309	2.087	59,4%
Barmbek-Nord	396	624	964	54,5%	449	752	1.212	61,2%
Barmbek-Süd		638	1.007	57,8%	559	1.027	1.653	61,0%
Dulsberg		597	917	53,6%	386	635	1.028	61,9%
Eppendorf	854	1.767	2.905	64,4%	944	1.912	3.146	64,5%
Fuhlsbüttel	330	511	644	26,0%	479	764	1.235	61,6%
Groß Borstel	285	454	636	40,1%	536	949	1.440	51,7%
Hoheluft-Ost	798	1.632	2.565	57,2%	804	1.661	2.709	63,1%
Hohenfelde	795	1.200	1.823	51,9%	729	1.330	2.144	61,2%
Langenhorn	221	301	389	29,2%	401	575	856	48,9%
Ohlsdorf	378	576	752	30,6%	541	985	1.587	61,1%
Uhlenhorst	2.116	2.625	3.685	40,4%	1.323	2.085	3.307	58,6%
Winterhude	1.261	1.942	3.277	68,7%	867	1.483	2.464	66,1%
Hansestadt Hamburg	311	515	729	41,6%	544	962	1.515	57,5%

Quelle: Statistikamt Nord

2.3.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

	Anteil kleiner Wohnungen (bis 3 Räume)		Neubautätigkeit		Veränderung gebundener Wohnraum		Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand	
	2008	2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008	2017
Alsterdorf	41,0%	47,1%	191	669	-84	64	12,2%	10,4%
Barmbek-Nord	63,8%	68,5%	578	576	+236	292	1,9%	3,6%
Barmbek-Süd	58,2%	66,5%	320	1.022	+155	88	2,5%	3,4%
Dulsberg	64,7%	69,5%	2	140	+0	71	11,3%	10,3%
Eppendorf	40,0%	47,4%	119	148	+7	-18	5,2%	4,9%
Fuhlsbüttel	34,9%	43,9%	9	102	+1	-13	2,8%	2,6%
Groß Borstel	39,8%	48,4%	34	59	-95	-42	8,3%	4,9%
Hoheluft-Ost	43,0%	53,9%	0	182	+0	-66	3,1%	1,8%
Hohenfelde	54,2%	62,4%	63	216	+16	-254	6,2%	1,7%
Langenhorn	33,6%	45,4%	494	1.324	+36	-457	12,0%	8,8%
Ohlsdorf	41,6%	44,6%	290	389	+80	65	5,0%	5,7%
Uhlenhorst	47,7%	56,4%	111	686	+0	174	0,0%	1,7%
Winterhude	49,7%	55,1%	406	1.686	-84	-254	3,3%	1,9%
Bezirk Hamburg-Nord	49,3%	56,5%	2.617	7.199	+268	-350	5,1%	4,6%
Hansestadt Hamburg	40,1%	47,8%	16.328	33.581	-6.299	-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
Alsterdorf	121	279	8,59	12,96	23,1%	19,3%	1.018	2.087	19,8%	62,4%
Barmbek-Nord	436	235	7,69	11,55	23,7%	15,5%	964	1.212	37,6%	54,5%
Barmbek-Süd	277	226	8,56	12,68	25,2%	15,3%	1.007	1.653		57,8%
Dulsberg	95	123	6,79	10,12	25,6%	13,3%	917	1.028		53,6%
Eppendorf	0	95	10,15	14,06	22,2%	10,7%	2.905	3.146	79,0%	64,4%
Fuhlsbüttel	22	86	7,57	10,57	25,4%	5,7%	644	1.235	35,2%	26,0%
Groß Borstel	11	156	8,48	11,23	17,9%	12,3%	636	1.440	38,9%	40,1%
Hoheluft-Ost	0	8	10,77	15,31	27,4%	15,4%	2.565	2.709	75,4%	57,2%
Hohenfelde	0	33	9,17	13,01	26,8%	12,0%	1.823	2.144	32,8%	51,9%
Langenhorn	628	314	8,00	10,50	12,6%	9,9%	389	856	18,6%	29,2%
Ohlsdorf	40	640	7,89	10,35	17,1%	4,7%	752	1.587	32,3%	30,6%
Uhlenhorst	56	270	10,98	14,00	17,3%	7,7%	3.685	3.307	8,2%	40,4%
Winterhude	365	442	9,97	14,12	17,5%	16,2%	3.277	2.464	34,9%	68,7%
Bezirk Hamburg-Nord	2.051	2.907	8,56	12,65	27,1%	15,0%				
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 Eigentumswohnungen (in Euro)	Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen		Kaufpreise Einfamilienhaus (in Euro)	Entwicklung Kaufpreise Einfamilienhaus	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2017	2008 - 2012	2013 - 2017
Alsterdorf	63,8%	59,4%	5.125	44,8%	45,7%	1.490.000	58,4%	66,7%
Barmbek-Nord	41,2%	61,2%	3.978	50,0%	47,2%			
Barmbek-Süd	54,4%	61,0%	4.639	74,4%	34,0%			
Dulsberg	39,4%	61,9%	3.206	51,8%	24,8%			
Eppendorf	71,1%	64,5%	6.603	84,7%	45,3%	2.400.000		
Fuhlsbüttel	44,7%	61,6%	4.840	61,5%	121,8%	599.000	-17,0%	24,8%
Groß Borstel	48,9%	51,7%	4.278	125,2%	60,8%	600.000	17,6%	11,3%
Hoheluft-Ost	74,1%	63,1%	6.507	38,6%	21,9%			
Hohenfelde	62,8%	61,2%	5.659	68,3%	27,1%			
Langenhorn	29,7%	48,9%	4.193	20,4%	89,4%	349.000	30,4%	42,4%
Ohlsdorf	67,8%	61,1%	3.966	41,4%	42,2%	485.000	7,5%	
Uhlenhorst	39,9%	58,6%	7.279	65,2%	32,1%	1.244.000		
Winterhude	49,1%	66,1%	6.015	38,9%	35,3%	4.000.000	63,3%	263,6%
Bezirk Hamburg-Nord			4.989	58,8%	27,9%	481.000	23,7%	38,0%
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 Hamburg-Nord formuliert.

2.4.1 Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung

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

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

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

Im Bezirk Hamburg-Nord verlief die Entwicklung analog. Die Einwohnerzahl stieg um 2.440 auf 313.620 Personen. Auch diese Dynamik ist die niedrigste innerhalb der letzten zehn 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 leichter Anstieg der Baugenehmigungen (+40 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 Hamburg-Nord wurden 2018 1.430 Wohnungen fertiggestellt (Ø 2013 bis 2017: 1.440 WE). Das sind 250 mehr als im Vorjahr.

Tab. 11: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit in **Hamburg** und im **Bezirk Hamburg-Nord** 2013 bis 2018

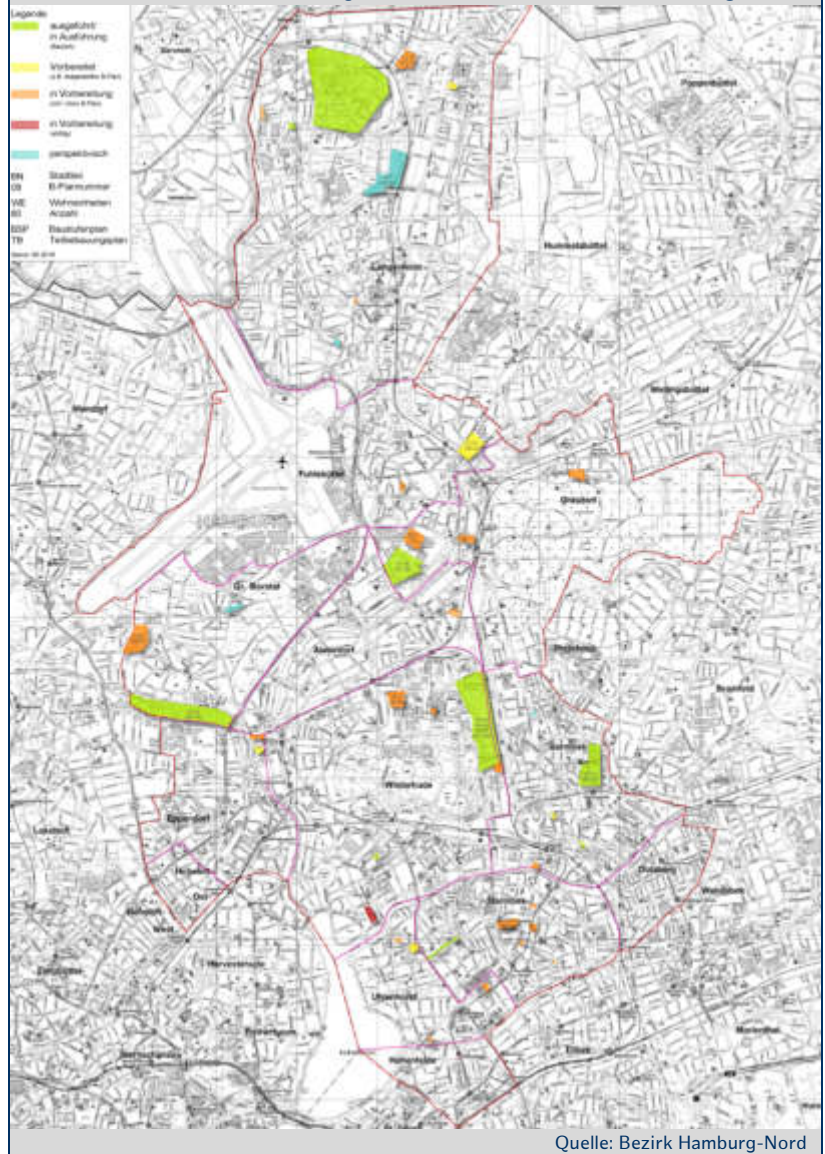
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bezirk Hamburg-Nord						
Bevölkerungsstand	291.293	294.479	302.242	306.732	311.182	313.617
Veränderung Vorjahr	+2.771	+3.186	+7.763	+4.490	+4.450	+2.435
Baugenehmigungen	2.410	2.311	1.616	1.088	2.092	2.130
Baufertigstellungen	1.151	1.114	1.710	2.048	1.176	1.427
Hansestadt 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

🔗 Kurzfristig: Hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten – Mittelfristig deutliche Abschwächung

- Derzeit befinden sich im Bezirk Hamburg-Nord noch einige größere Neubauprojekte in der Realisierung (z. B. Pergolenviertel mit ca. 1.400 Wohnungen), so dass auch in der näheren Zukunft mit einer relativ hohen Neubauintensität zu rechnen ist.
- Das Wohnungsbauprogramm 2019 des Bezirks umfasst gut 40 Einzelstandorte sowie Baulücken, die in den kommenden Jahren entwickelt werden könnten. Im Zeitraum zwischen 2019 bis 2022 können danach insgesamt rund 6.500 Wohnungen auf den Markt kommen. Das entspricht etwa 1.625 Wohnungen pro Jahr und damit mehr als dem Durchschnitt der letzten sechs Jahre (2013 bis 2018). Mehr als die Hälfte der Wohnungen (ca. 3.600 WE) sollen mit öffentlicher Förderung entstehen. Das sind mehr als zwischen 2013 und 2017 (2.910 WE).
- Der Bezirk Hamburg-Nord wird damit auch in der näheren Zukunft einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsbau in Hamburg leisten. Etwa die Hälfte der Wohnungen entsteht allein in den Stadtteilen Barmbek-Nord und Winterhude.
- Langfristig, ab dem Jahr 2023, ist aus heutiger Perspektive mit einer deutlichen Abschwächung des Neubaugeschehens zu rechnen. Die großen Konversionsstandorte, von denen der Bezirk bislang profitierte, werden nicht mehr zur Verfügung stehen

Abb. 54: Potenzielle Wohnungsbaustandorte im **Bezirk Hamburg-Nord**

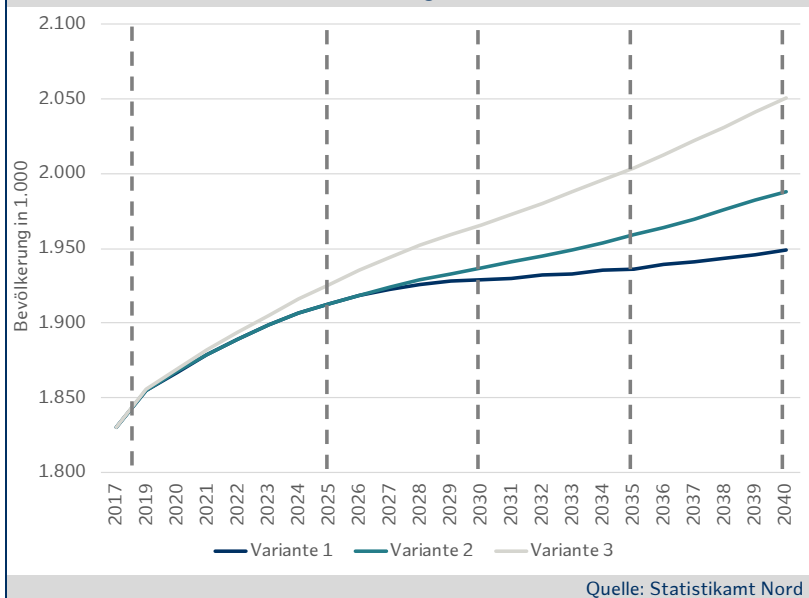


Quelle: Bezirk Hamburg-Nord

Fortsetzung des Einwohnerzuwachses – Deutlich moderaterer Anstieg erwartet

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

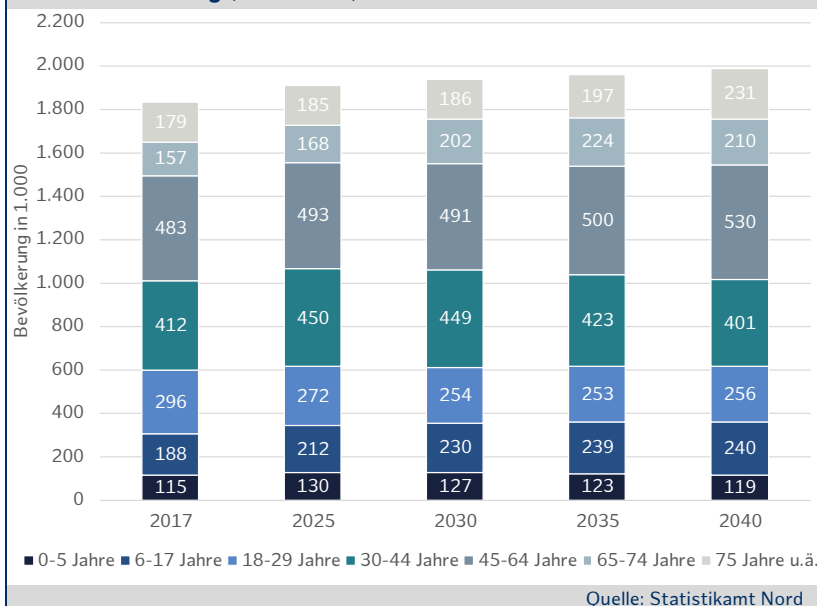
Abb. 55: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040



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. 56: 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 Hamburg-Nord war aufgrund der hohen Neubauintensität in den letzten Jahren der vielleicht wichtigste Entlastungsstandort gerade für die zentralen Lagen der Hansestadt Hamburg. Derzeit verfügt der Bezirk noch über einige größere Flächenpotenziale, die sich in der Mehrzahl bereits in Realisierung befinden und auch in der näheren Zukunft vergleichsweise hohe Fertigstellungszahlen erwarten lassen. Spätestens ab 2022/2023 wird die Mehrzahl „einfach“ zu entwickelnder Standorte bebaut sein bzw. kaum zusätzliche Fläche zur Verfügung stehen. Der Fokus der Bezirks Hamburg-Nord wird sich stärker auf die Weiterentwicklung des Bestandes und das Bauen in bestehenden Quartiersstrukturen verlagern müssen. Dazu gehört die Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken und Verdichtung bislang untergenutzten Flächen, wie dies bereits im Bereich Gertigstraße/Barmbeker Straße, Graumannsweg/Ifflandstraße oder in der Drosselstraße praktiziert wird.

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

Eine zentrale Rolle im Wohnungsneubaus sollte auch künftig der öffentlich geförderte Wohnungsbau einnehmen. Der Bezirk Hamburg-Nord hat es geschafft, auch in vielen zentralen Stadtteilen neue Bindungen zu schaffen. Dennoch ist der Anteil geförderter Wohnungen mit 4,6 % sehr niedrig. Bis 2022 werden etwa 1.700 Wohnungen (ca. 21 % des Bestandes) aus der Bindung fallen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Mietniveaus im Bezirk sollte versucht werden, den Wegfall der Bindungen – soweit möglich – durch neue mietpreisgebundene Wohnungen zu kompensieren. Beim Neubau von Sozialwohnungen sollte eine Konzentration von Sozialwohnungen vermieden werden. So sind neue Bindungen nicht notwendigerweise an gleicher Stelle zu ersetzen.

🔗 Zielgruppe Familien

Die äußeren Stadtteile 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 Bauweisen, wie beispielsweise gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die

Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individueller Wohnformen verbinden. Zu einem attraktiven Angebot für Familien gehören darüber hinaus auch gut geschnittene Miet- und Eigentumswohnungen. Sofern möglich, sollte der Bezirk auf familienfreundliche Konzepte hinwirken.

Baulandpreise und Erbbaurecht

Die Preise für Bauland sind den letzten zehn Jahren regelrecht explodiert. Neben den Baukosten bilden sie den zentralen Faktor für die Herstellungskosten neuen Wohnraums und beeinflussen Mieten und Kaufpreise maßgeblich. Während versucht wird Mieten- (z. B. Kappungsgrenzenverordnung) und Baukostenentwicklung (z. B. durch serielles Bauen, Absenkung von Standards) zu begegnen, treten steigende Baulandpreise eher in den Hintergrund. In Teilen werden die Wertsteigerungen durch geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur „abgeschöpft“. Aufgrund der Bedeutung und der Endlichkeit der Ressource Fläche, insbesondere in einem Stadtstaat, ist es wohnungspolitisch wünschenswert einen stärkeren Einfluss zu nehmen und Spekulation mit Grund und Boden zu unterbinden. In diesem Zusammenhang ist es auch zu begrüßen, dass städtische Grundstücke nicht mehr veräußert, sondern über das Erbbaurecht langfristig an Investoren verpachtet werden sollen.

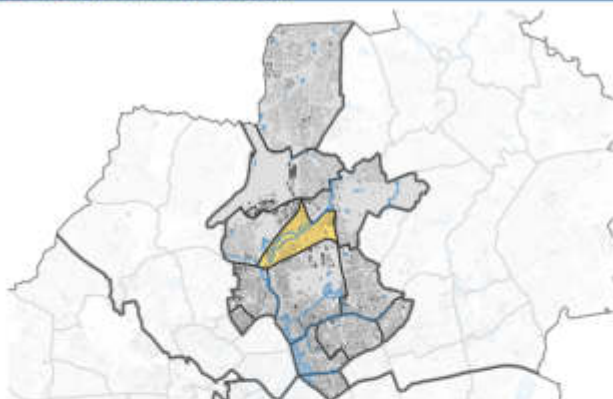


3 STADTTEILPROFILE

BEZIRK

HAMBURG-NORD

Stadtteilprofil Alsterdorf

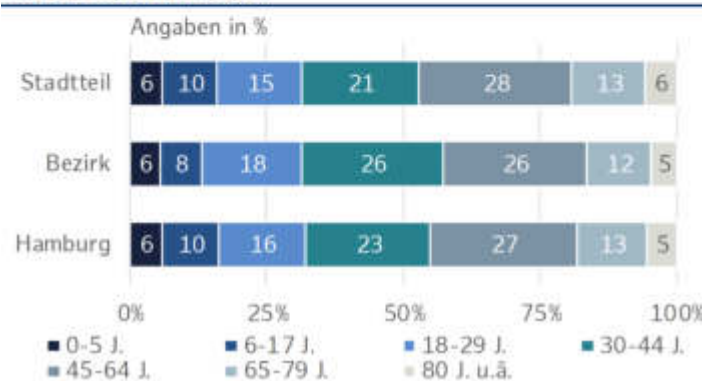


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+819	+1.268	15.607
Haushalte*	+20	+726	8.109
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+20	+49	390
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+23	+91	525
Migrations- hintergrund* **	+2,5	+3,8	27%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+565	+763	5.421

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

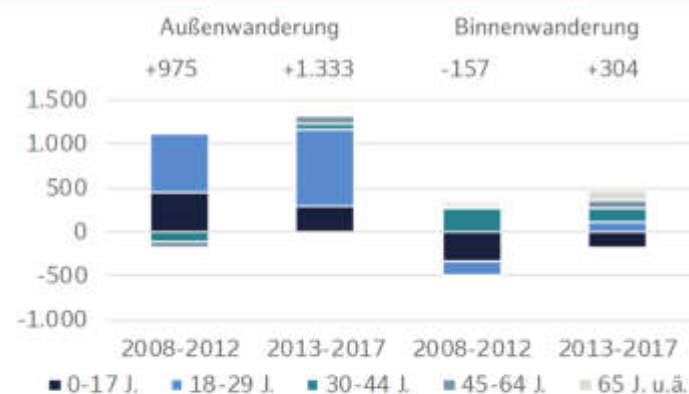
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+20	+726	8.109
Einpersonenhaushalte	+37	+333	4.352
Mehrpersonenhaushalte	-17	+393	3.757
Paarhaushalte	-29	+208	1.733
Familien (mit Kindern)	+92	+125	1.479
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-84	1.257

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+82	+554	7.728
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,5	-1,0	17,3%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,6	-0,8	39,9
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,7	-0,4	77,6
Geförderte Wohnungen	-84	+64	786
Anteil geförderter Wohnungen*	-1,3	+0,1	10,2%

*Veränderung in Prozentpunkten

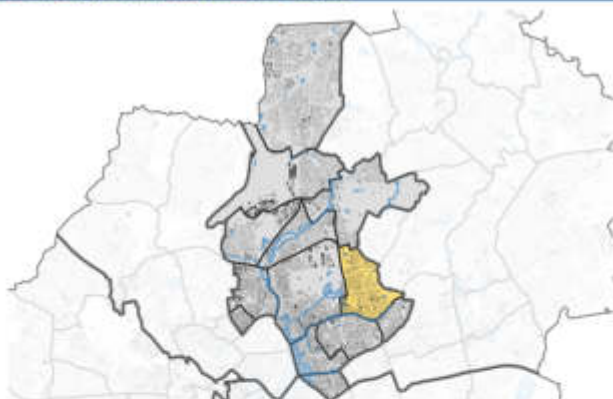
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,98	+2,09	12,96
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	85
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.114	+1.607	5.125
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+365.000	+596.000	1.490.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+90	+391	1.018
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+430	+778	2.087

Stadtteilprofil Barmbek-Nord

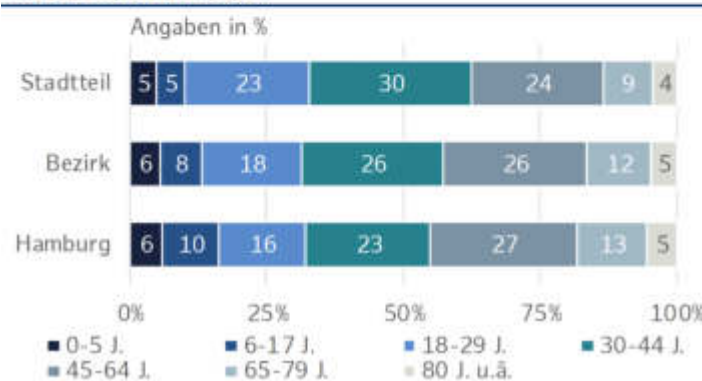


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+1.365	+1.962	43.188
Haushalte*	+1.587	+724	29.252
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-10	-158	1.643
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-394	-76	2.420
Migrations- hintergrund* **	+0,9	+3,6	27%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.780	+2.221	21.726

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+1.587	+724	29.252
Einpersonenhaushalte	+1.741	+370	20.637
Mehrpersonenhaushalte	-154	+354	8.615
Paarhaushalte	+57	+51	4.823
Familien (mit Kindern)	+24	+353	2.958
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-24	3.073

Wanderungen

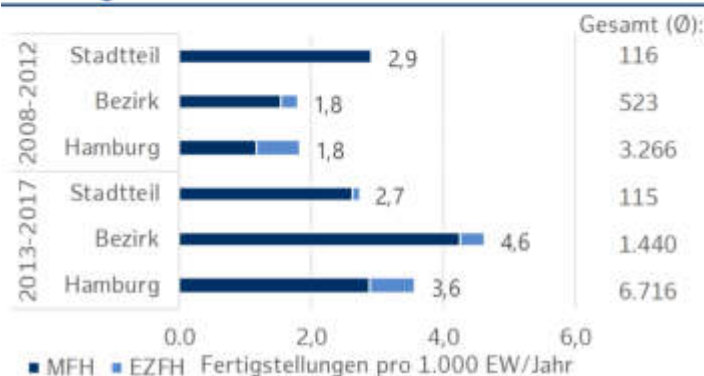


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+560	+393	26.708
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,3	+0,0	1,1%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,7	-1,0	36,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,7	+0,4	56,7
Geförderte Wohnungen	+236	+292	959
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,9	+1,1	3,6%

*Veränderung in Prozentpunkten

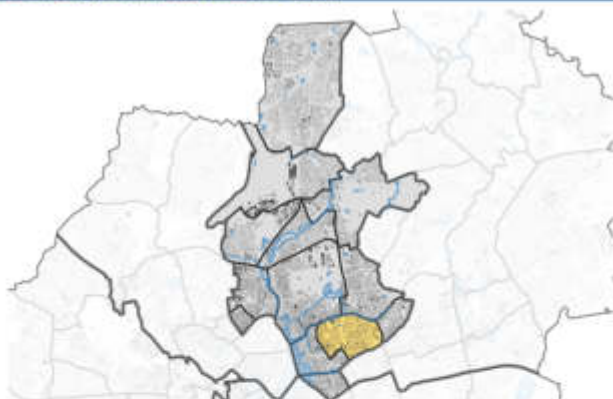
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Gesamt (Ø):			
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,82	+1,55	11,55
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	140
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+815	+1.275	3.978
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+149	+340	964
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+185	+460	1.212

Stadtteilprofil Barmbek-Süd

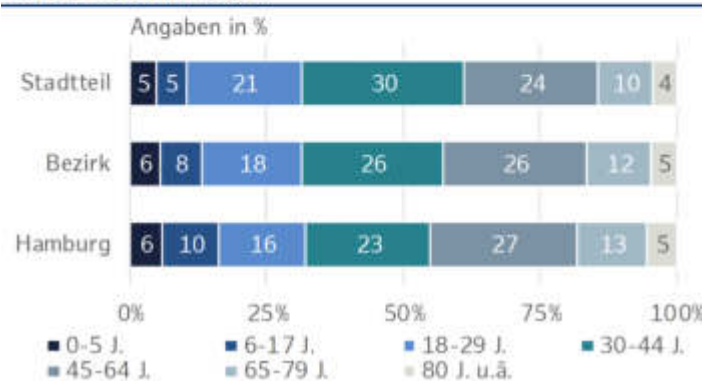


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+1.249	+2.451	36.116
Haushalte*	+1.388	+1.048	24.039
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-21	-124	1.211
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-221	+0	1.635
Migrations- hintergrund* **	+1,1	+2,9	27%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.640	+2.235	17.672

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+1.388	+1.048	24.039
Einpersonenhaushalte	+1.420	+556	16.571
Mehrpersonenhaushalte	-32	+492	7.468
Paarhaushalte	+9	+183	4.152
Familien (mit Kindern)	+134	+321	2.560
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+9	2.675

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+86	+985	22.141
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,2	+0,0	0,6%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,8	-0,3	37,2
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,0	+1,0	59,2
Geförderte Wohnungen	+155	+88	731
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,7	+0,3	3,3%

*Veränderung in Prozentpunkten

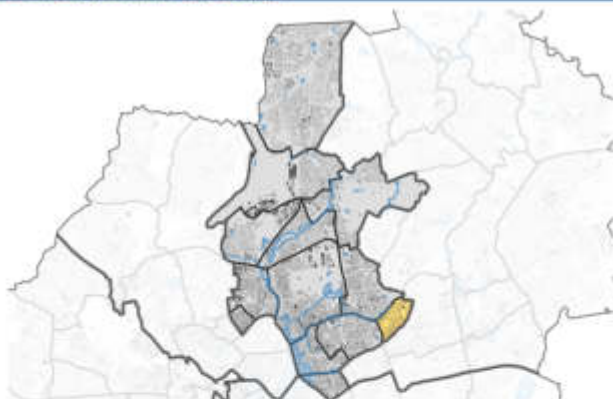
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+2,15	+1,68	12,68
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	133
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.414	+1.178	4.639
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	-	+369	1.007
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+304	+626	1.653

Stadtteilprofil Dulsberg

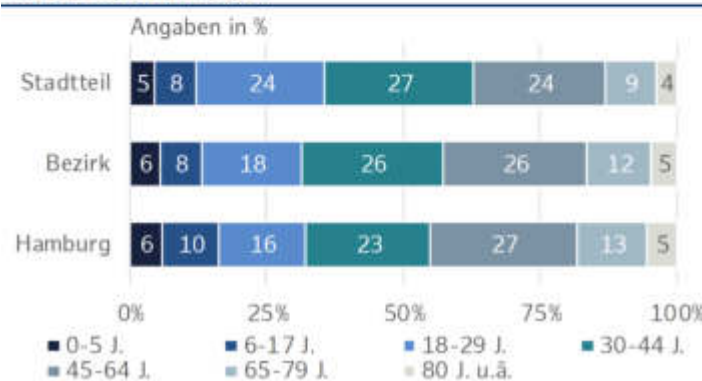


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-293	+180	17.946
Haushalte*	+603	+102	12.004
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-7	-78	1.137
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-234	-164	1.790
Migrations- hintergrund* **	+1,0	+2,6	43%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+546	+670	8.160

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+603	+102	12.004
Einpersonenhaushalte	+872	+156	8.522
Mehrpersonenhaushalte	-269	-54	3.482
Paarhaushalte	-106	+28	1.534
Familien (mit Kindern)	-55	-54	1.354
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-51	1.225

Wanderungen

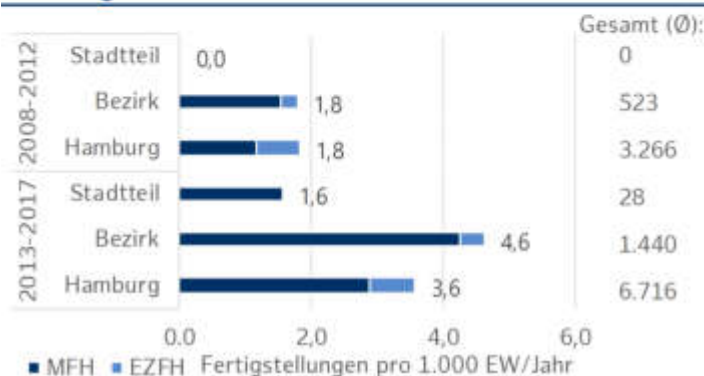


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+1	+149	10.743
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,3	-0,0	0,4%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,8	+0,1	32,8
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,3	+0,1	53,3
Geförderte Wohnungen	+0	+71	1.087
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	+0,5	10,1%

*Veränderung in Prozentpunkten

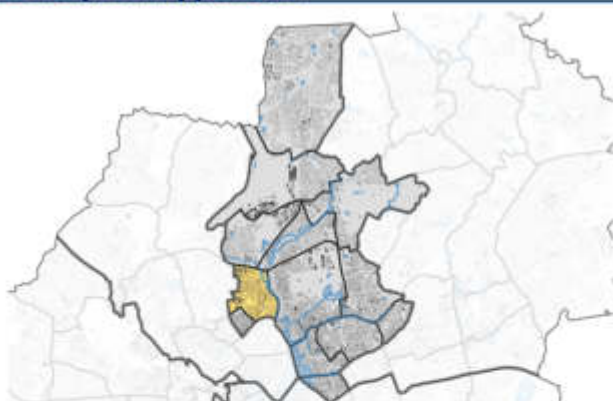
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,74	+1,19	10,12
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	163
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+843	+637	3.206
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	-	+320	917
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+152	+393	1.028

Stadtteilprofil Eppendorf

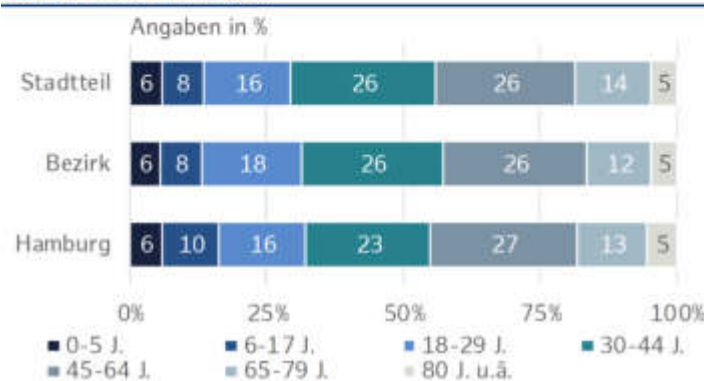


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+636	+921	25.462
Haushalte*	+628	+282	15.336
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+47	-85	448
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-66	-36	419
Migrations- hintergrund* **	+1,7	+2,0	21%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+609	+863	10.444

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

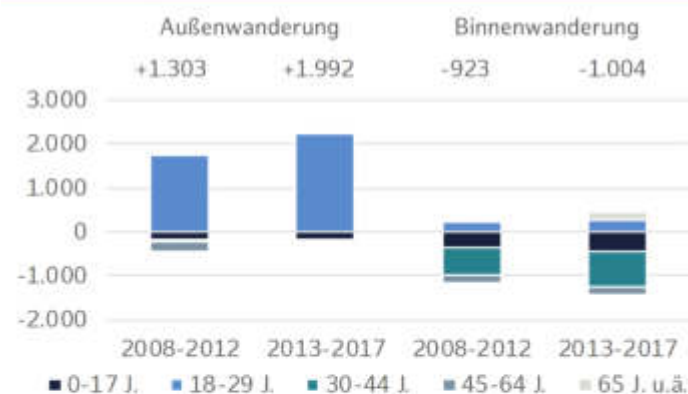
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+628	+282	15.336
Einpersonenhaushalte	+723	+27	9.491
Mehrpersonenhaushalte	-95	+255	5.845
Paarhaushalte	-79	+113	2.963
Familien (mit Kindern)	+109	+129	2.224
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-155	2.226

Wanderungen

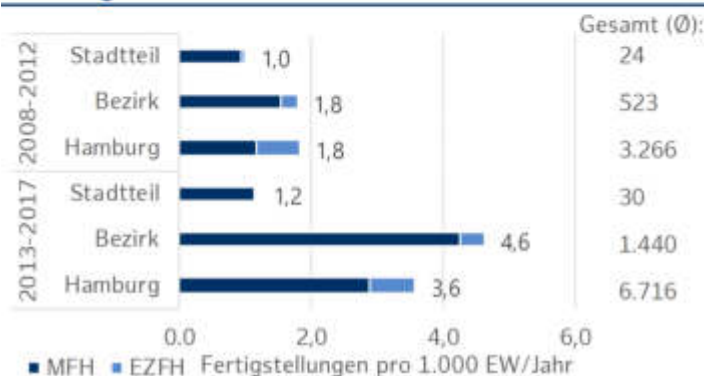


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+101	+165	14.152
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,3	+0,0	2,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+4,4	-1,1	45,9
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,7	+0,3	80,1
Geförderte Wohnungen	+7	-18	664
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	-0,2	4,7%

*Veränderung in Prozentpunkten

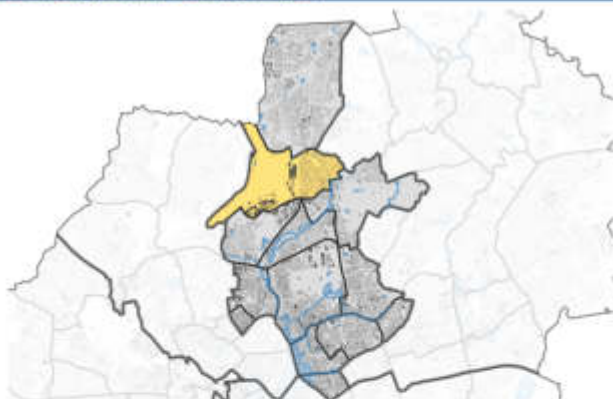
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Gesamt (Ø):			
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+2,26	+1,35	14,06
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	82
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+2.209	+2.060	6.603
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	2.400.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+675	+1.138	2.905
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+671	+1.234	3.146

Stadtteilprofil Fuhlsbüttel

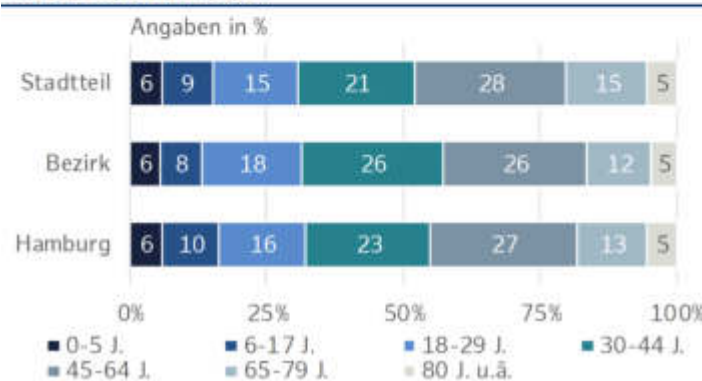


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+436	+554	13.032
Haushalte*	+82	+136	7.162
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-55	-64	324
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-44	+81	551
Migrations- hintergrund* **	+1,9	+4,3	23%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+446	+454	5.173

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+82	+136	7.162
Einpersonenhaushalte	+65	+71	3.903
Mehrpersonenhaushalte	+17	+65	3.259
Paarhaushalte	+25	-41	1.580
Familien (mit Kindern)	+48	+67	1.233
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-22	1.111

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+1	+98	6.748
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,0	-0,0	23,6%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,2	-1,1	40,7
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,6	+0,4	76,6
Geförderte Wohnungen	+5	-13	169
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,1	-0,2	2,5%

*Veränderung in Prozentpunkten

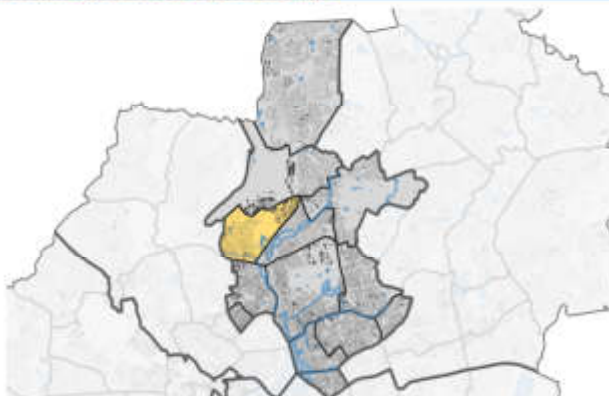
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,92	+0,57	10,57
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	92
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+897	+2.658	4.840
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-67.500	+119.000	599.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+116	+133	644
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+214	+471	1.235

Stadtteilprofil Groß Borstel

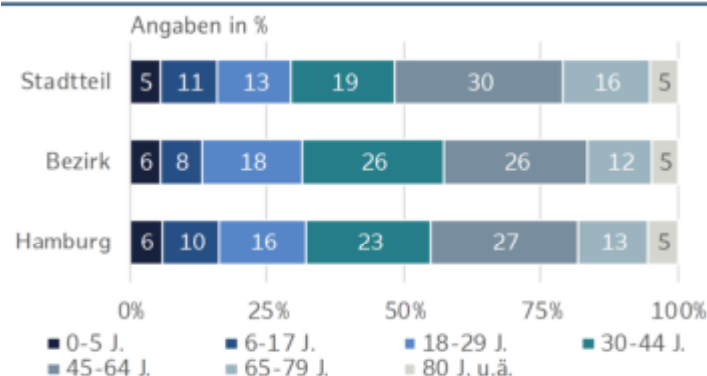


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+272	+402	8.668
Haushalte*	+199	+137	4.736
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-30	-2	251
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-25	+49	411
Migrations- hintergrund**	+1,5	+5,8	27%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+288	+263	3.081

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

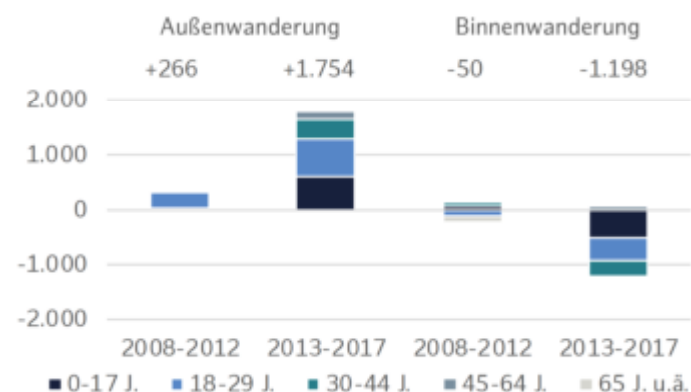
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+199	+137	4.736
Einpersonenhaushalte	+223	+88	2.666
Mehrpersonenhaushalte	-24	+49	2.070
Paarhaushalte	+34	+50	990
Familien (mit Kindern)	-6	-22	772
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-1	764

Wanderungen

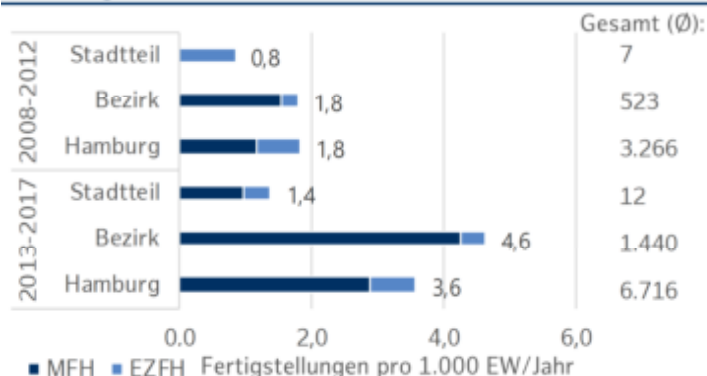


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+18	+47	4.443
Anteil WE in EFH/ZFH*	-6,1	-0,1	36,6%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,3	-1,3	39,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,2	+0,5	74,9
Geförderte Wohnungen	-77	-42	213
Anteil geförderter Wohnungen*	-1,8	-1,0	4,8%

*Veränderung in Prozentpunkten

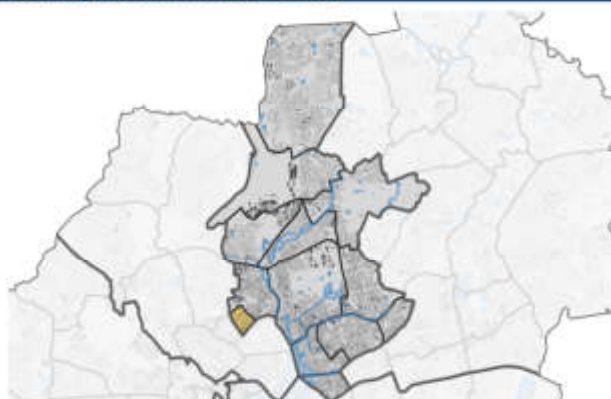
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,52	+1,23	11,23
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	90
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+2.033	+1.617	4.278
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+56.000	+61.000	600.000
Bodenrichtwerte EFZH (in Euro/m²)	+111	+182	636
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+262	+491	1.440

Stadtteilprofil Hoheluft-Ost

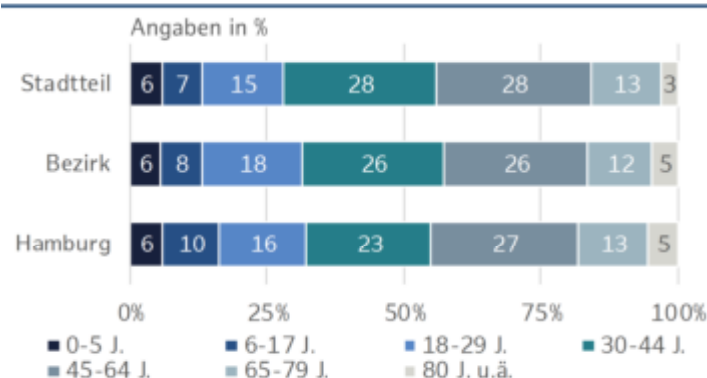


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+41	+288	9.999
Haushalte*	+176	+126	6.261
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+2	-51	212
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-37	-44	229
Migrations- hintergrund**	+0,2	+1,9	22%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+269	+384	4.243

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

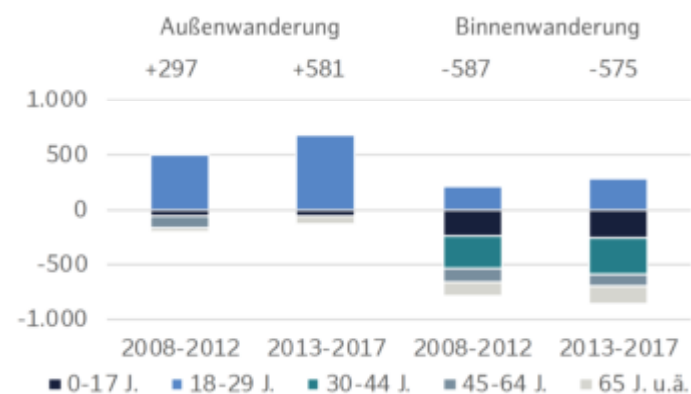
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+176	+126	6.261
Einpersonenhaushalte	+161	+44	3.940
Mehrpersonenhaushalte	+15	+82	2.321
Paarhaushalte	+35	+48	1.184
Familien (mit Kindern)	+23	+72	887
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-32	756

Wanderungen

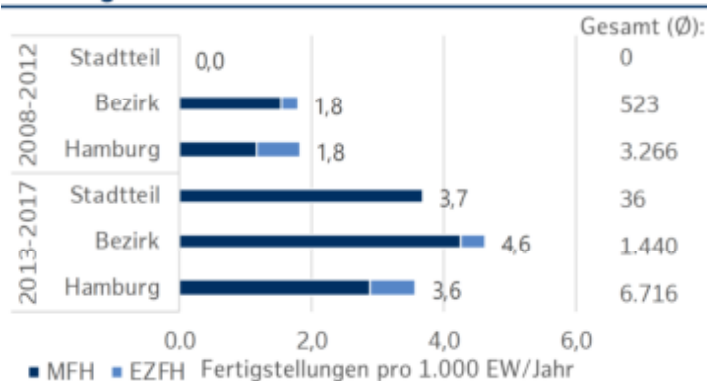


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+0	+167	6.004
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,1	-0,0	1,6%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,8	+0,2	45,3
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,2	+0,5	72,7
Geförderte Wohnungen	+0	-66	106
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	-1,2	1,8%

*Veränderung in Prozentpunkten

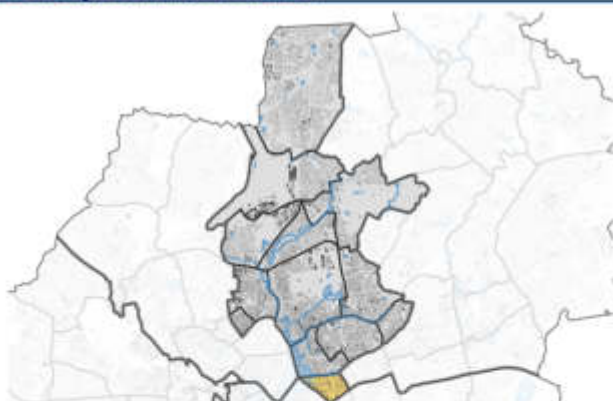
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+2,95	+2,04	15,31
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	101
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.203	+1.168	6.507
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+602	+933	2.565
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+596	+1.048	2.709

Stadtteilprofil Hohenfelde

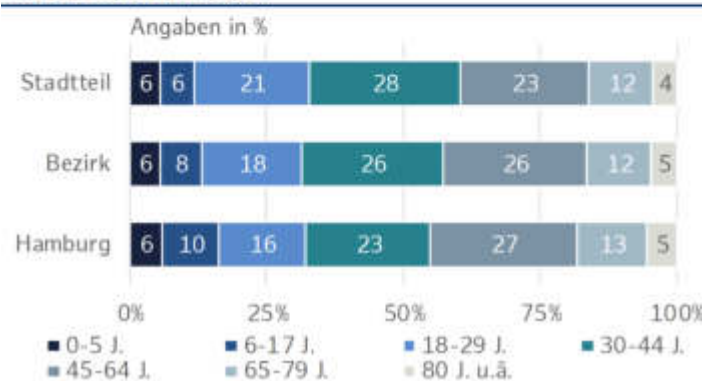


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+179	+881	10.397
Haushalte*	+177	+316	6.349
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-30	+29	325
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-69	+51	443
Migrations- hintergrund* **	+1,8	+5,0	37%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+326	+522	4.282

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+177	+316	6.349
Einpersonenhaushalte	+274	+105	4.187
Mehrpersonenhaushalte	-97	+211	2.162
Paarhaushalte	-89	+142	1.227
Familien (mit Kindern)	+40	+94	711
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-44	772

Wanderungen

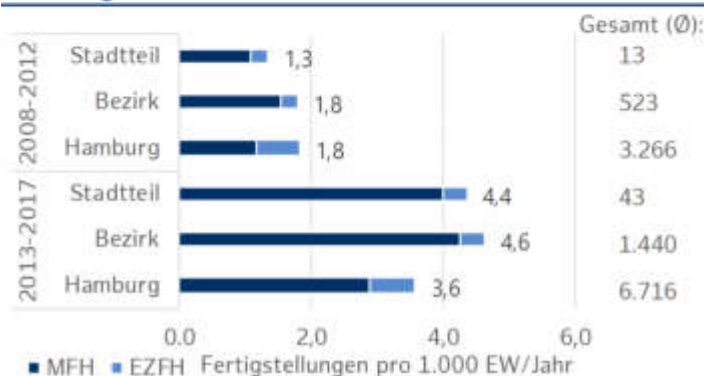


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+23	+231	5.768
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,1	+0,3	2,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,0	-1,8	38,9
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+1,1	+0,4	67,7
Geförderte Wohnungen	+16	-254	89
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,3	-4,7	1,5%

*Veränderung in Prozentpunkten

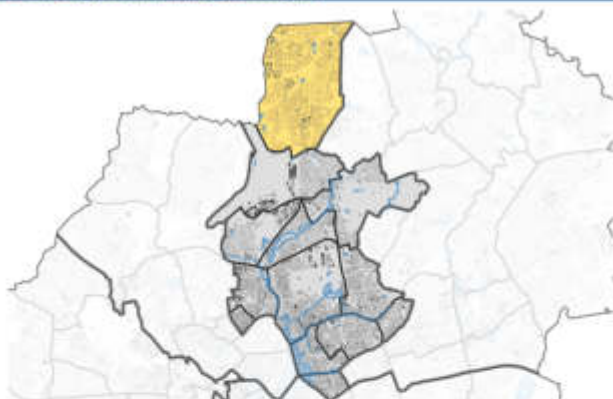
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Gesamt (Ø):			13
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+2,45	+1,40	13,01
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	113
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.493	+1.205	5.659
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+261	+623	1.823
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+458	+814	2.144

Stadtteilprofil Langenhorn

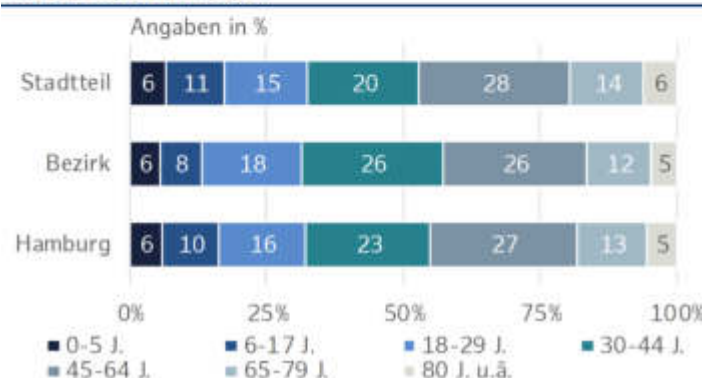


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+806	+3.757	46.864
Haushalte*	+202	+1.548	23.379
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-114	+130	1.597
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-48	+470	2.536
Migrations- hintergrund* **	+2,2	+5,8	31%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.277	+2.181	17.339

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

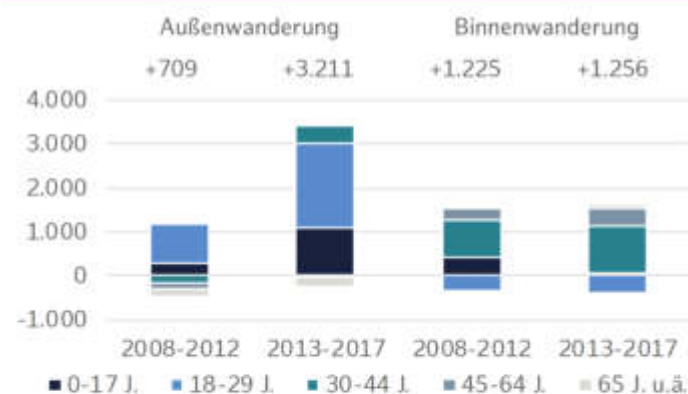
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+202	+1.548	23.379
Einpersonenhaushalte	+407	+746	11.303
Mehrpersonenhaushalte	-205	+802	12.076
Paarhaushalte	+21	+332	5.370
Familien (mit Kindern)	-10	+420	4.735
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-92	3.504

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+20	+1380	21.569
Anteil WE in EFH/ZFH*	+1,5	-1,8	40,2%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+0,9	-0,6	35,6
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+1,4	+0,3	75,7
Geförderte Wohnungen	+111	-457	1.841
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,5	-2,8	8,5%

*Veränderung in Prozentpunkten

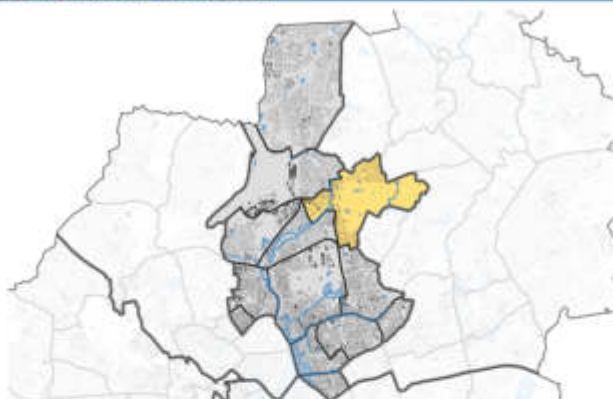
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,01	+0,95	10,50
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	116
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+336	+1.980	4.193
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+58.000	+104.000	349.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+41	+88	389
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+119	+281	856

Stadtteilprofil Ohlsdorf

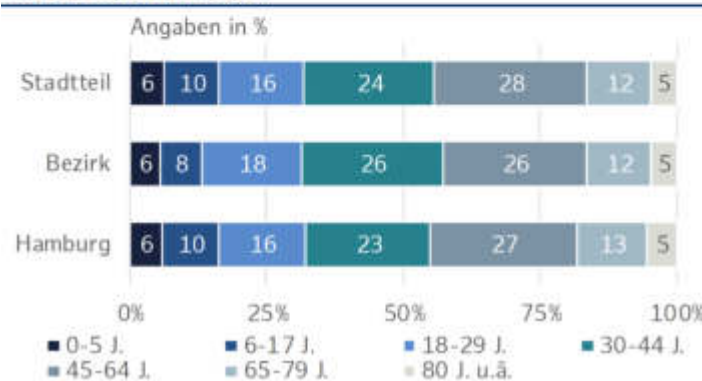


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+794	+1.367	16.847
Haushalte*	+410	+411	9.289
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-10	+19	463
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-81	+86	701
Migrations- hintergrund* **	+1,3	+5,5	24%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+660	+769	6.740

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

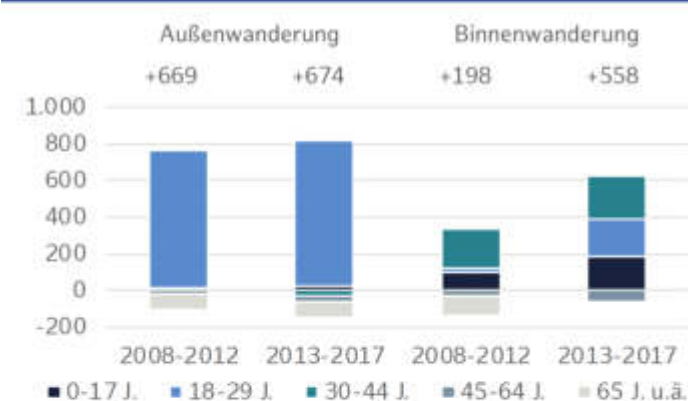
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+410	+411	9.289
Einpersonenhaushalte	+470	+58	5.191
Mehrpersonenhaushalte	-60	+353	4.098
Paarhaushalte	-90	+132	1.934
Familien (mit Kindern)	+72	+241	1.675
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-33	1.149

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	-23	+63	8.315
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,3	-0,7	20,8%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,7	-2,7	37,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+3,4	+0,7	73,5
Geförderte Wohnungen	+80	+65	460
Anteil geförderter Wohnungen*	+1,0	+0,7	5,5%

*Veränderung in Prozentpunkten

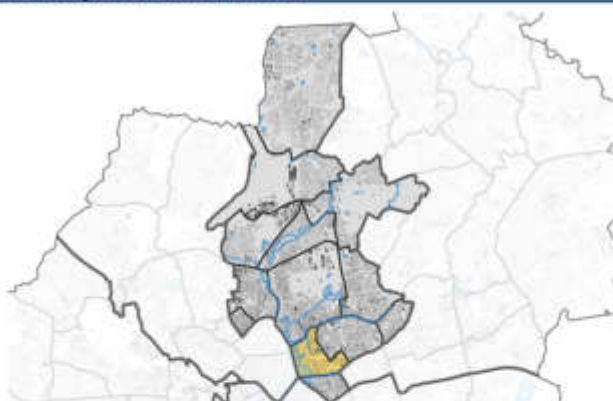
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,35	+0,46	10,35
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	91
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+748	+1.178	3.966
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+27.350	-	485.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+122	+176	752
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+367	+602	1.587

Stadtteilprofil Uhlenhorst

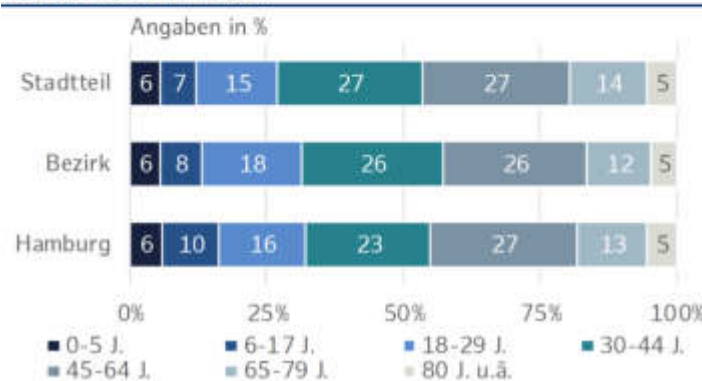


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+298	+1.548	18.715
Haushalte*	+431	+645	11.448
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+32	-60	340
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-50	-8	324
Migrations- hintergrund* **	+1,7	+2,4	24%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+591	+1.014	7.548

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+431	+645	11.448
Einpersonenhaushalte	+455	+206	7.137
Mehrpersonenhaushalte	-24	+439	4.311
Paarhaushalte	-28	+152	2.309
Familien (mit Kindern)	+94	+287	1.554
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-84	1.702

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+92	+612	10.729
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,0	+0,3	2,4%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,4	-0,9	46,7
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+3,3	+0,9	78,4
Geförderte Wohnungen	+0	+174	174
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	+1,6	1,6%

*Veränderung in Prozentpunkten

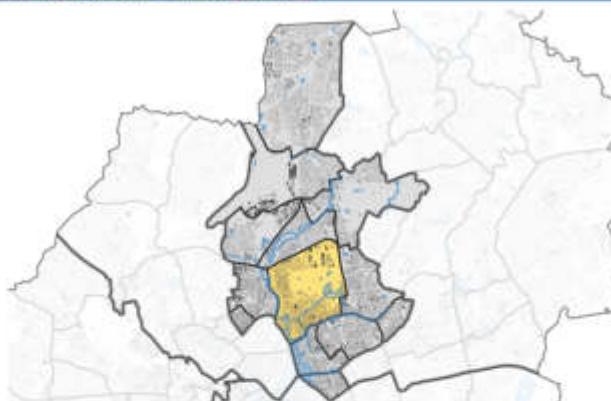
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,90	+1,00	14,00
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	77
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.932	+1.768	7.279
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	1.244.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+173	+1.060	3.685
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+528	+1.222	3.307

Stadtteilprofil Winterhude

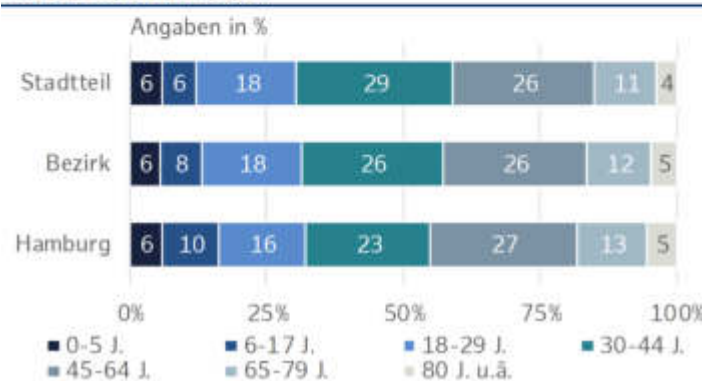


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+2.315	+4.088	57.758
Haushalte*	+1.153	+1.787	35.750
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+63	-84	1.356
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-209	+54	1.650
Migrations- hintergrund* **	+1,6	+2,8	24%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.740	+3.379	25.894

*Daten 2008; ** Veränderung in Prozentpunkten, Daten 2009

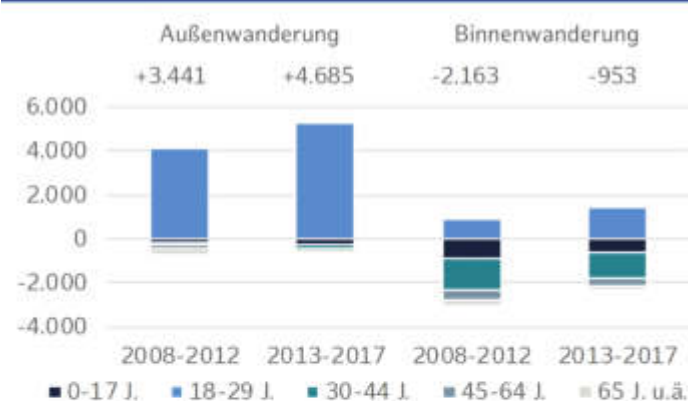
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+1.153	+1.787	35.750
Einpersonenhaushalte	+1.506	+605	23.261
Mehrpersonenhaushalte	-353	+1.182	12.489
Paarhaushalte	-279	+530	6.485
Familien (mit Kindern)	+234	+635	4.691
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-341	4.378

Wanderungen



Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	-80	+1489	32.860
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,3	+0,0	2,3%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,5	-0,7	41,3
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,6	+0,9	69,9
Geförderte Wohnungen	+79	-254	612
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,3	-0,9	1,9%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Gesamt (Ø):

81

523

3.266

337

1.440

6.716

Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,75	+1,96	14,12
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	94
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.095	+1.571	6.015
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+246.250	+2.900.000	4.000.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+440	+1.335	3.277
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+426	+981	2.464



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de