

Alstertal

Stadtteilprofil Hummelsbüttel

Lage und Typisierung

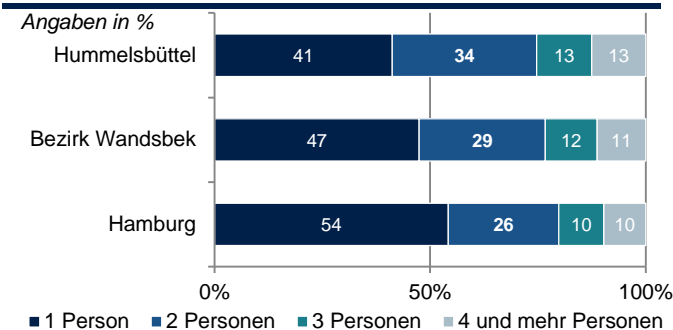


Charakteristika

Hummelsbüttel ist vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser und große Gewerbe- bzw. Landwirtschaftsflächen geprägt. Die Entwicklung der Einwohner ist bisher moderat. Der Nachfrageanstieg resultiert aus einer anhaltenden Verkleinerung der Haushalte, zudem weist die Bevölkerung einen hohen Seniorenanteil auf. Um den einsetzenden Generationenwechsel zu unterstützen können punktuell alternative Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden. Darüber hinaus sollten behutsam bestehende Potenziale der Nachverdichtung genutzt werden. Vor allem im Bereich Tegelsberg verfügt der Stadtteil über einen hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen. Das Mietniveau ist vergleichsweise moderat.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	17.318	17.403
Haushalte	8.255	8.466
Arbeitslose	694	609
Migranten	4.807	5.050
Bedarfsgemeinschaften	860	854
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.343	5.334

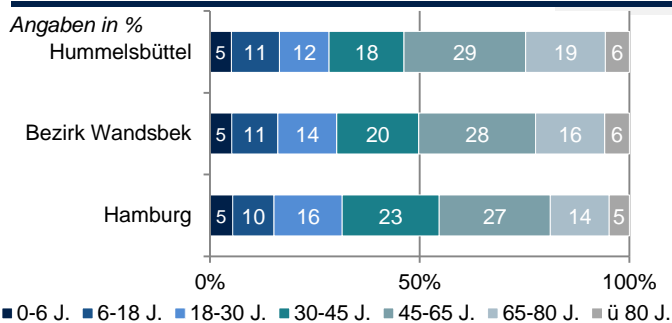
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	7.890	7.914
Anteil WE in EFH / ZFH	28,8%	28,9%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	27,7%	27,9%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,9	40,0
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	85,5	85,7
Neubau (Anzahl WE)	20	5

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↓	→
Mehrpersonenhaushalte	↓	↘
Paarhaushalte	↓	↓
Familienhaushalte	↘	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↓	→

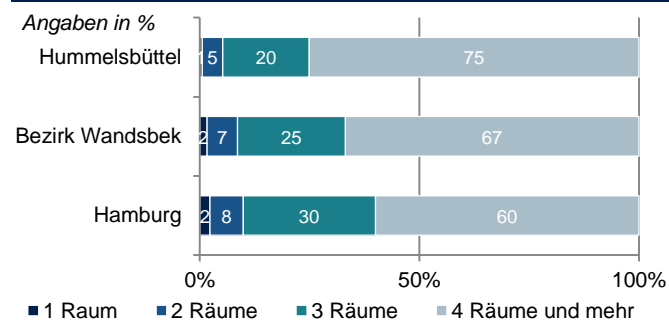
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltsentwicklung

2012	Trend
Haushalte insgesamt	8.466 →
- Einpersonenhaushalte	3.490 ↗
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.396 ↗
- Mehrpersonenhaushalte	4.976 →
- Paare	2.578 →
- Familien	1.745 →

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,83	9,00	↑
Eigentumswohnungen	1.752	2.336	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.313	2.966	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	304	351	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	523	721	↑

Stadtteilprofil Poppenbüttel

Lage und Typisierung

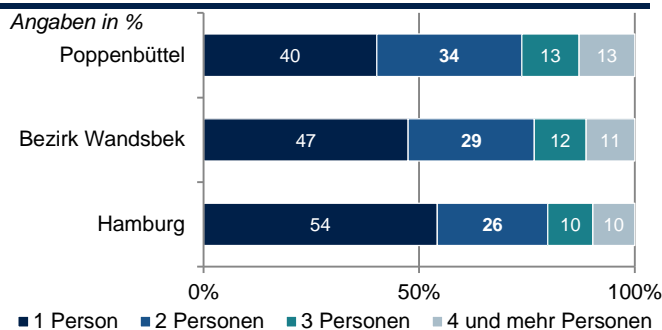


Charakteristika

Poppenbüttel weist einen hohen Anteil an Einfamilienhäuser und Grünflächen auf. Die Entwicklung der Bevölkerung war dynamisch, wobei die Zuwächse auf realisierte Neubautätigkeiten zurückgehen. Der Anteil an Senioren ist überdurchschnittlich. Um den Generationenwechsel zu stützen können punktuell alternative Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden. Es sollten behutsam bestehende Potenziale der Nachverdichtung genutzt werden. Die Haushaltsstruktur ist durch einen hohen Anteil von Familien und Paaren geprägt. Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum ist für einen Stadtteil mit dieser Bestandsstruktur hoch. Die Mietpreisentwicklung war in den letzten Jahren moderat, es waren deutliche Anstiege bei den Kaufpreisen zu verzeichnen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	22.579	22.972
Haushalte	10.421	10.762
Arbeitslose	340	327
Migranten	3.183	3.579
Bedarfsgemeinschaften	340	297
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	6.030	6.375

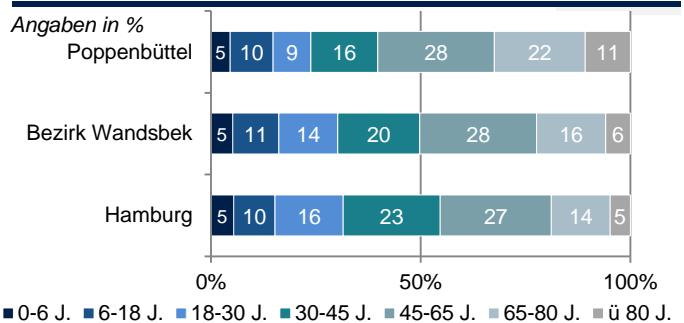
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	10.308	10.505
Anteil WE in EFH / ZFH	58,6%	58,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	4,9%	5,3%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	44,8	45,1
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	95,8	96,2
Neubau (Anzahl WE)	112	83

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↘	↗
Mehrpersonenhaushalte	↘	↘
Paarhaushalte	↘	↘
Familienhaushalte	↘	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↘	↗

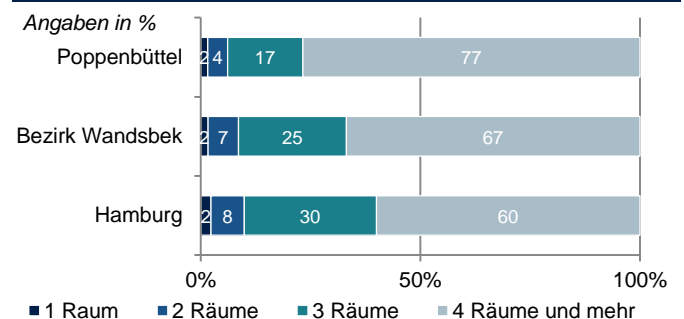
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	10.762	↔
- Einpersonenhaushalte	4.323	↗
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.071	↘
- Mehrpersonenhaushalte	6.439	↘
- Paare	3.428	↘
- Familien	2.096	↗

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m²

	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,74	9,85	↗
Eigentumswohnungen	2.175	3.540	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.253	2.745	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	291	364	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	645	852	↗

Stadtteilprofil Sasel

Lage und Typisierung

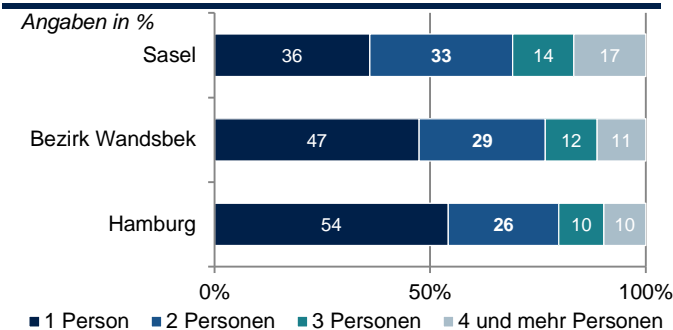


Charakteristika

Sasel ist durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser geprägt, wobei die Bevölkerungsentwicklung dieser Baustruktur als dynamisch bezeichnet werden kann. Die Zuwächse gehen insbesondere auf realisierte Neubautätigkeiten zurück. Der Stadtteil ist durch einen hohen Anteil von Familien mit Kindern als auch Senioren geprägt. Um den einsetzenden Generationenwechsel zu stützen, sollten punktuell alternative Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden. Darüber hinaus sollten bestehende Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen ist in Sasel sehr gering. Gemessen am Bezirk sind die Mieten und die Kaufpreise der Eigentumswohnungen überdurchschnittlich gestiegen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	23.047	23.567
Haushalte	10.496	10.880
Arbeitslose	321	299
Migranten	2.597	3.008
Bedarfsgemeinschaften	224	220
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	6.479	6.850

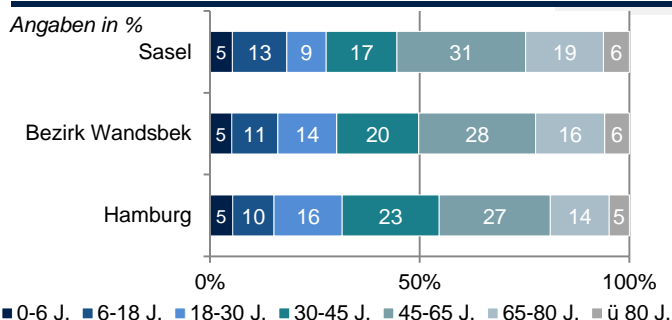
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	10.325	10.491
Anteil WE in EFH / ZFH	70,1%	70,2%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,3%	0,3%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	46,2	46,4
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	100,8	101,5
Neubau (Anzahl WE)	96	83

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↓	→
Mehrpersonenhaushalte	↓	↘
Paarhaushalte	↓	↓
Familienhaushalte	→	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↓	→

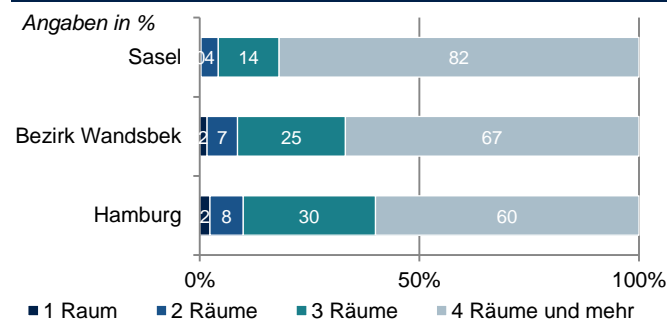
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltsentwicklung

Haushaltsentwicklung	2012	Trend
Haushalte insgesamt	10.880	→
- Einpersonenhaushalte	3.920	→
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.696	→
- Mehrpersonenhaushalte	6.960	↘
- Paare	2.590	↘
- Familien	3.438	→

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,68	9,60	↗
Eigentumswohnungen	2.012	3.155	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.598	3.279	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	297	420	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	631	815	↗

Stadtteilprofil Wellingsbüttel

Lage und Typisierung

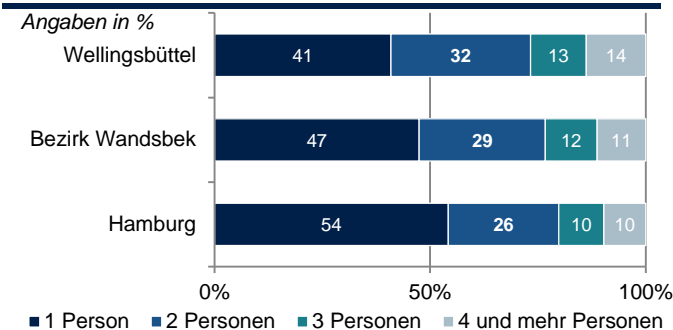


Charakteristika

Wellingsbüttel ist überwiegend von Einfamilienhäusern und einem hohen Grünflächenanteil geprägt. Im Süden des Stadtteils gibt es größere Mehrfamilienhausbestände. Die Zuwächse der Bevölkerungsentwicklung gehen insbesondere auf vergangene Neubautätigkeiten zurück. Der Stadtteil gehört zu den wohlhabendsten Hamburgs. Die Einwohner sind deutlich älter als im bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleich. Um den einsetzenden Generationenwechsel zu unterstützen, können punktuell alternative Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden. Darüber hinaus sollten behutsam bestehende Potenziale der Nachverdichtung genutzt werden. Der Bestand von öffentlich gefördertem Wohnraum ist sehr gering. Die Miet- und Kaufpreise sind überdurchschnittlich hoch.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	10.214	10.575
Haushalte	4.804	5.075
Arbeitslose	177	137
Migranten	1.270	1.525
Bedarfsgemeinschaften	111	94
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.416	2.684

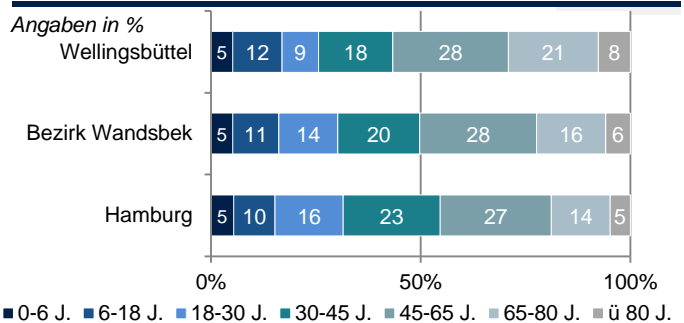
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur	2009	2011
Anzahl Wohnungen	4.993	5.114
Anteil WE in EFH / ZFH	55,2%	54,7%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,0%	0,4%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	54,2	54,9
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	107,6	108,3
Neubau (Anzahl WE)	51	67

Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↓	→
Mehrpersonenhaushalte	↘	↘
Paarhaushalte	↓	↓
Familienhaushalte	↘	↘
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↓	→

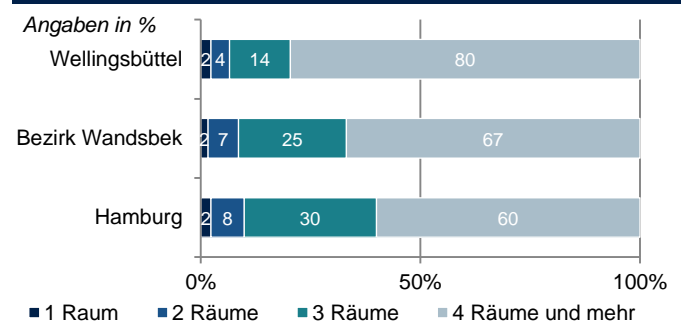
Altersstruktur 2012



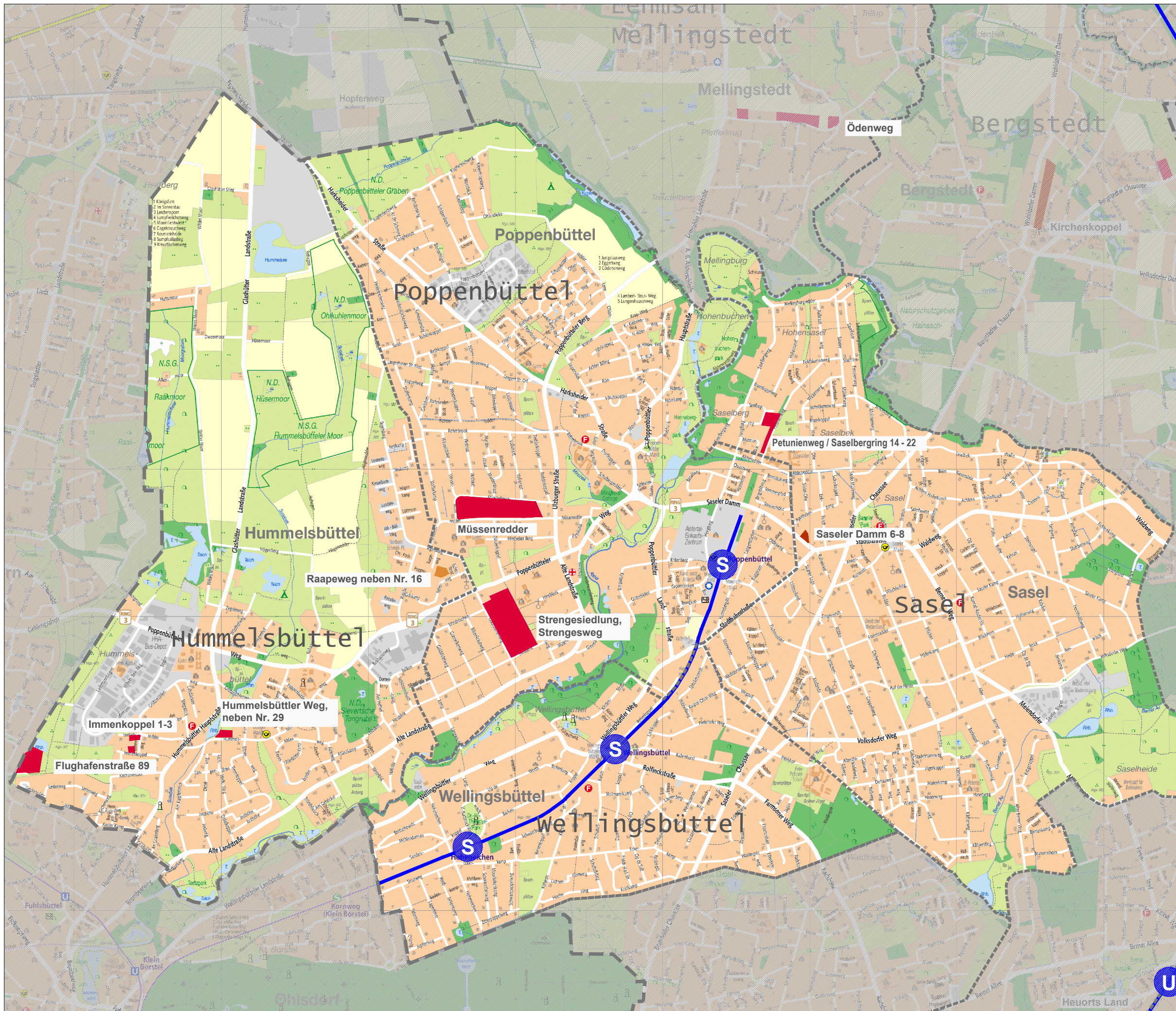
Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	5.075	→
- Einpersonenhaushalte	2.075	↗
- Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	838	↘
- Mehrpersonenhaushalte	3.000	↘
- Paare	1.565	↘
- Familien	1.066	→

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	9,06	10,07	↑
Eigentumswohnungen	2.511	3.079	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	3.091	3.865	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	431	546	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	884	1.096	↑

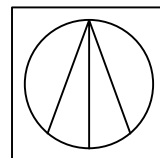


Wohnungsbauprogramm

Flächenpotentiale im Alstertal

- Potentiale 2014
- Neue Potentiale 2015

Maßstab 1:25.000
(im Original)
Stand 11/2014



Stadtteil: Hummelsbüttel

Bezeichnung: Flughafenstraße 89



Flächengröße	2,0 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 70 , davon
Einfamilienhausbau	20
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Bebauungsplan Hummelsbüttel 7 (1976): Gemeinbedarf (Schule und Kindertagesheim); Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2016
Eigentumsverhältnisse	stadteigen
Bemerkungen	Nähe U-Bahn „Fuhlsbüttel-Nord“; Vermarktung zu klären
Verfahrensstand	Fläche in Prüfung

Stadtteil: Hummelsbüttel

Bezeichnung: Hummelsbütteler Weg, neben Nr. 29



Flächengröße	ca. 0,3 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 20 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	20
Planungsrecht	Hummelsbüttel 26 (1998): WA II o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Parkanlage, Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	privat
Bemerkungen	Landschaftsschutzgebiet
Verfahrensstand	Eigentümeransprache erfolgt, Mobilisierungsinteresse in Klärung

Stadtteil: Hummelsbüttel

Bezeichnung: Immenkoppel 1-3



Flächengröße	0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 39 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	39
Planungsrecht	Bebauungsplan Hummelsbüttel 9 (1977): WR III-IV g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen *
Bemerkungen	SAGA GWG-Fläche
Verfahrensstand	Vorbescheid erteilt, Antrag in Vorbereitung

*Fläche steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stadtteil: Poppenbüttel

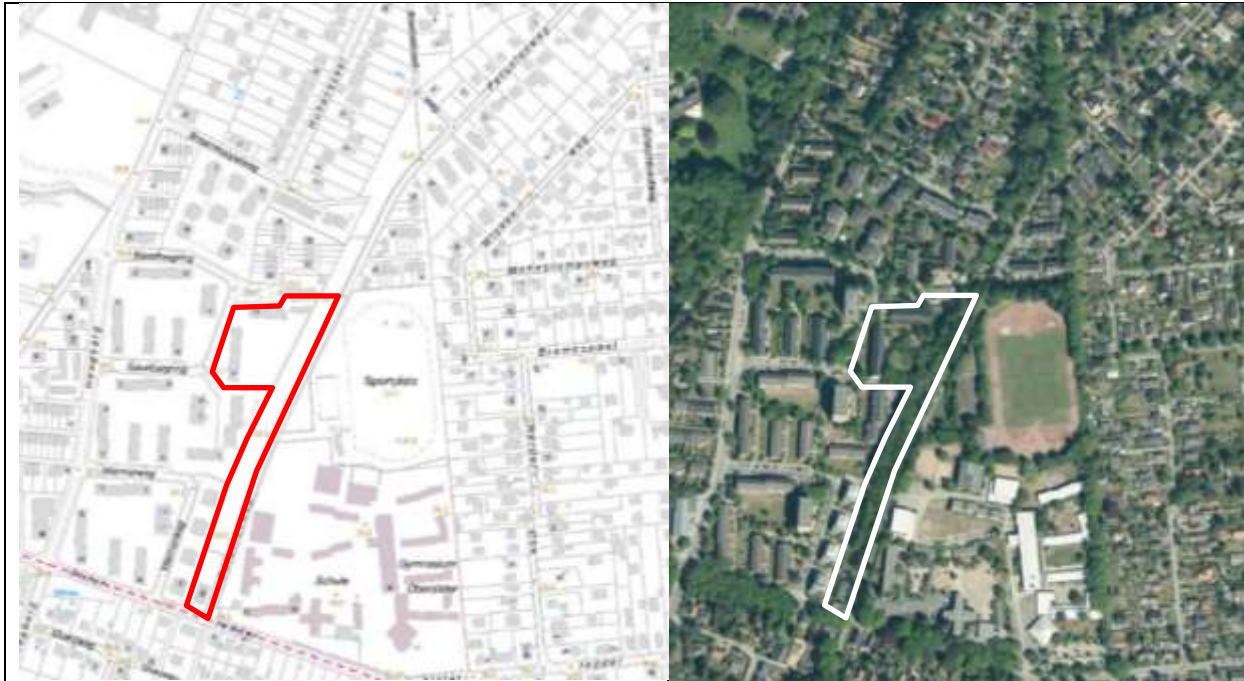
Bezeichnung: Müssenredder



Flächengröße	ca. 9 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50 davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Bebauungsplan Poppenbüttel 14 / Hummelbüttel 20 (1973): WR g; Befreiungsmöglichkeit zu prüfen, ggf. Planerfordernis
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Etagenwohnen
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	stadteigen und privat
Bemerkungen	z.T. SAGA GWG-Flächen, Nachverdichtungspotential ermittelt durch Gutachten zur Weiterentwicklung der Siedlungen der 50er und 60er Jahre. Baumbestand zu beachten
Verfahrensstand	Neubaupotential für Teilbereiche in Prüfung

Stadtteil: Sasel

Bezeichnung: Petunienweg / Saselbergring 14-22



Flächengröße	ca. 1 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 50 (1. Bauabschnitt)*
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	50
Planungsrecht	Bebauungsplan Sasel 3 (1964): Bahnanlagen
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	privat und städteigen *
Bemerkungen	Baumbestand zu beachten; ca. 50 – 60 Wohnungen im 1. Bauabschnitt (nördlich), später bis zu ca. 40 Wohnungen im 2. Bauabschnitt (südlich)
Verfahrensstand	laufendes Vorbescheidsverfahren für 1. Bauabschnitt

*nördliche Teilfläche steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stadtteil: Hummelsbüttel

Bezeichnung: Raapeweg neben Nr. 16 - neu -



Flächengröße	ca. 0,4 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 30 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	30
Planungsrecht	Bebauungsplan Hummelsbüttel 4 / Poppenbüttel 8 (1973): WR III g
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	privat (Wohnungsbaugenossenschaft)
Bemerkungen	Nachverdichtung durch bauliche Ergänzung möglich.
Verfahrensstand	

Stadtteil: Sasel

Bezeichnung: Saseler Damm 6-8



Flächengröße	0,2 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	ca. 28 , davon
Einfamilienhausbau	0
Geschosswohnungsbau	28
Planungsrecht	Baustufenplan Sasel (1955): M 2 o
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	stadteigen bzw. städtisches Unternehmen *
Bemerkungen	SAGA GWG-Fläche
Verfahrensstand	Vorbescheid erteilt, Bauantrag in Vorbereitung

*Fläche steht auf dem Markt nicht zur Verfügung

Stadtteil: Poppenbüttel

Bezeichnung: Strengesiedlung / Strengesweg



Flächengröße	ca.8,5 ha
Wohnungsbaupotenzial gesamt	70, davon
Einfamilienhausbau	70
Geschosswohnungsbau	0 (Mindestwert abhängig von Bestandserhalt)
Planungsrecht	Baustufenplan Poppenbüttel (1955): W 1 o, Bebauungsplanverfahren erforderlich
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen, Grünfläche
Darstellung im Landschaftsprogramm	Gartenbezogenes Wohnen, Parkanlage
Baubeginn möglich	2015
Eigentumsverhältnisse	privat *
Bemerkungen	vorausgegangene Bürgerentscheide
Verfahrensstand	laufendes Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 40

*Fläche steht auf dem Markt nicht zur Verfügung