



Wohnungsbauprogramm 2014

Bezirk Hamburg-Nord

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

Telefon 040/4 28 04-60 08

Telefax 040/4 28 04-67 00

E-Mail stadt-undlandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de

Internet www.hamburg.de/hamburg-nord

Bearbeitung: Maike Schwarz-Müller, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grundlagen Wohnungsmarkt

GEWOS

Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
D – 22305 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 69 71 2 – 257

Internet www.gewos.de

Bildnachweis

Titelfoto: Blick über Eppendorf und Winterhude, Hans-Peter Boltres

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auflage

800 Exemplare

Erscheinungstermin und Stand

Dezember 2013

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

Sie halten die zweite Fortschreibung unseres Wohnungsbauprogramms in den Händen. Nach einer ersten außerordentlich erfolgreich verlaufenden Phase intensiver Wohnungsbauaktivitäten mit Wohnungsbaugenehmigungen für insgesamt 2.043 Wohnungen in 2012 und 2.786 genehmigten Wohneinheiten in 2013, setzen wir unsere Anstrengungen auch im kommenden Jahr unvermindert fort.



Das Wohnungsbauprogramm 2014 enthält ein Potenzial zum Bau von rund 10.000 Wohneinheiten. Davon könnten rund 3.700 Wohneinheiten im nächsten Jahr Realisierungsreife erfahren.

Auch 2014 wird sich die Wohnungsbauentwicklung im Bezirk auf diejenigen Nachfragegruppen konzentrieren, die von Engpässen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders betroffen sind: Familienhaushalte, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Obgleich Hamburg-Nord ein überdurchschnittlich junger Bezirk ist, weisen einige Stadtteile wie Langenhorn, Alsterdorf, Fuhlsbüttel und Groß Borstel einen vergleichsweise hohen Anteil von Bewohnern über 65 Jahre auf. Diesem Umstand wollen wir Rechnung tragen durch altersgerechte, generationenübergreifende Wohnformen und -angebote.

Das Wohnungsbauprogramm 2014 soll – wie auch in den Vorjahren – den transparenten und erfolgreichen Austausch zwischen Verwaltung, Wohnungsbauakteuren, Bürgern und Politik fördern.

Dem eigentlichen Wohnungsbauprogramm und Sachstandsbericht vorangestellt ist eine umfangreiche Wohnungsmarktanalyse der GEWOS, gefolgt von Stadtteilanalysen und stadtteilbezogenen Bauprojekten.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Harald Rösler'.

Harald Rösler im Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Abbildungen	3
Tabellen	4
Kurzfassung der Wohnungsmarktanalyse	5
1 Anlass und Ziel	8
2 Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord	9
2.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung	9
2.2 Entwicklung der Nachfrage	10
2.2.1 Einwohnerentwicklung	11
2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	13
2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur	21
2.2.4 Sozialstruktur	28
2.3 Aktuelle Angebotssituation	32
2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur	33
2.3.2 Neubautätigkeit	35
2.3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen	37
2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung	40
3 Perspektiven und Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung	46
4 Ziele zur Wohnungsbauentwicklung	50
5 Hinweise zu den Flächenpotenzialen	51
6 Stadtteilprofile und Flächensteckbriefe	53
Abkürzungsverzeichnis	102
Quellverzeichnis	103

Abbildungen

Abb. 1: Gliederung des Bezirkes Hamburg-Nord	5
Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2012	10
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2012	12
Abb. 4: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012	12
Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012	14
Abb. 6: Wanderungen 2008 bis 2012	15
Abb. 7: Außenwanderungen 2008 bis 2012	17
Abb. 8: Binnenwanderungen 2008 bis 2012.	18
Abb. 9: Binnenwanderungen mit dem Quell- bzw. Zielort Hamburg-Nord 2008 bis 2012	19
Abb. 10: Fluktuation 2012 – Mobilitätskennzahl	20
Abb. 11: Altersstruktur 2012	21
Abb. 12: Haushaltsstruktur 2009 bis 2012	23
Abb. 13: Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder 2012	24
Abb. 14: Nachfrage im Mietwohnungssegment 2012	26
Abb. 15: Wichtigste Nachfragegruppen für den Wohnungsneubau	27
Abb. 16: Einkommen je Steuerpflichtigem 2007 und Entwicklung seit 2004.	28
Abb. 17: Einwohner mit Migrationshintergrund 2012	29
Abb. 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Anteil an den Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren)	30
Abb. 19: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2008 und 2012 (Anteil an allen Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren).	31
Abb. 20: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2009 und 2012 (Anteil an allen Haushalten)	32
Abb. 21: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2011	34
Abb. 22: Beurteilung der Angebotssituation in den verschiedenen Marktsegmenten	35
Abb. 23: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Bezirken	36
Abb. 24: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Stadtteilen	37
Abb. 25: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2008 bis 2012, 2017 im Bezirk Hamburg-Nord	38
Abb. 26: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen 2008 bis 2012 im Bezirk Hamburg-Nord	39
Abb. 27: Angebotsmieten 2012	40
Abb. 28: Entwicklung der Angebotsmieten 2008 bis 2012.	41
Abb. 29: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße im Bezirk Hamburg-Nord 2012 Euro/m ² (Median)	42
Abb. 30: Wohnkosten-Einkommen-Relation (Index)	43
Abb. 31: Stadtteiltypisierung	47
Abb. 32: Wohnungsbauübersicht	100

Tabellen

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012	13
Tab. 2: Außen- und Binnenwanderung nach Altersgruppen 2012	15
Tab. 3: Veränderung der Altersstruktur 2008 bis 2012	22
Tab. 4: Haushalte 2012	25
Tab. 5: Wichtigste Faktoren für die Wahl der einzelnen Stadtteile als Wohnstandort.	27
Tab. 6: Wohnungsbestand 2011	33
Tab. 7: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2008, 2012 und 2017.	39
Tab. 8: Kaufpreise für Eigentumswohnungen (in Euro/m ² Wohnfläche)*	44
Tab. 9: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Euro (Euro/m ² Wohnfläche)*	44
Tab. 10: Entwicklung der Bodenrichtwerte	45
Tab. 11: Trends der Haushaltsentwicklung	49
Tab. 12: Wohnungsbaupotenziale Hamburg-Nord.	98

Kurzfassung zur Wohnungsmarktanalyse

Aktuelle Wohnungsmarktsituation

Der Bezirk Hamburg-Nord verzeichnete in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungsanstieg, der deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau lag. Ursächlich hierfür sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die seit 2009 einen Geburtenüberschuss und damit einen positiven Saldo aufweist, aber insbesondere der konstant positive Wanderungssaldo bei jüngeren Personen zwischen 18 und 30 Jahren. Diese Bevölkerungsgruppe sucht Mietwohnungen in urbanen, innenstadtnahen Wohnquartieren und erzeugt dort einen entsprechend hohen Nachfragedruck.

Generell ist zu beobachten, dass die von außerhalb Hamburgs Zuziehenden Wohnungen in der Nähe der Innenstadt und den verdichteten Quartiere suchen, während Umzüge innerhalb Hamburgs stärker in Richtung peripherer Wohnstandorte stattfinden.

Die zentralen Lagen werden vor allem aufgrund des guten Images der Stadtteile und des umfangreichen Freizeit- und Gastronomieangebotes bevorzugt. Daneben ist eine gute ÖPNV-Anbindung ein wesentlicher Faktor für die Wohnstandortwahl. Die periphereren Stadtteile werden vor allem aufgrund des Wohnumfeldes und des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses nachgefragt.



Abb. 1: Gliederung des Bezirkes Hamburg-Nord

Vor allem die Nachfrage von Familien war in den letzten Jahren eher auf diese Lagen ausgerichtet. Ursächlich ist insbesondere der Wunsch, ein Einfamilienhaus zu erwerben und im Wohneigentum zu leben. Auf der anderen Seite ist in den letzten Jahren ein Anstieg der Familienhaushalte in den innerstädtischen Quartieren zu beobachten. Dies spricht für einen verstärkten Verbleib von Familien an urbanen

Standorten. Ein familienfreundliches Wohnungsangebot kann diese Entwicklung noch verstärken und so zu einer positiven Entwicklung von gemischten Einwohnerstrukturen beitragen. Die oft benannte Reurbanisierungstendenz Älterer ist derzeit statistisch nicht belegbar.

Infolge der Wanderungsgewinne bei jüngeren Altersgruppen und der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die Bevölkerung im Bezirk Hamburg-Nord im Vergleich zur Gesamtstadt etwas jünger. Der Anteil der Senioren, aber auch der Kinder und Jugendlichen, ist relativ gering. Der Bezirk profitiert vor allem von einer starken Nachfrage der Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren nach innenstadtnahen Wohnstandorten. Der deutliche Nachfrageanstieg infolge des Bevölkerungswachstums und der anhaltenden Singularisierung führte in Verbindung mit einer relativ geringen Neubautätigkeit zu einem erheblichen Nachfragedruck und zu Nachfrageüberhängen – also einer das Angebot übersteigenden Nachfrage von Wohnungssuchenden – in weiten Teilen des Bezirkes. Infolge dessen kam es zu einem überdurchschnittlich hohen Anstieg der Mieten und Kaufpreise.

Nachteilig für die Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg-Nord ist die Diskrepanz zwischen der Angebots- und Nachfragestruktur. Mehr als vier Fünftel der Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, während nur rund die Hälfte des Bestandes aus kleinen und mittelgroßen Wohnungen besteht. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass in nahezu allen Segmenten deutliche Nachfrageüberhänge zu beobachten sind – sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietwohnungsbestand im unteren und mittleren Preissegment, bei barrierearmen und öffentlich geförderten Wohnungen. Ausgewogen ist die Situation nur bei hochpreisigen Mietwohnungen.

Preisgünstiges Wohnen gewinnt auch vor dem Hintergrund der Einkommens- und Mietpreisentwicklung stärker an Bedeutung. Kleinräumige Segregationstendenzen, also die räumliche Entmischung der Bevölkerung, nehmen eher zu als ab. Dies kann dazu führen, dass sich weitere Bevölkerungsteile das Wohnen in den Stadtteilen des Bezirkes nicht mehr leisten können. Gerade in Stadtteilen mit stagnierenden Einkommen sind in den letzten Jahren überdurchschnittliche Mietpreisanstiege zu beobachten.

Zusätzliche Relevanz gewinnt diese Entwicklung vor dem Hintergrund des Abschmelzprozesses des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes. Zwar konnte durch den Erwerb neuer Mietpreisbindungen der Bestand in den letzten Jahren stabilisiert werden, allerdings ist in den nächsten Jahren mit einer deutlichen Reduzierung von gebundenem Wohnraum zu rechnen. Diesen Verlust an Bindungen durch Neubau zu kompensieren, ist aus heutiger Sicht nicht realistisch.

Herausforderungen und Ziele

Mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ hat sich der Bezirk Hamburg-Nord das Ziel gesetzt, den Wohnungsneubau durch die Schaffung guter Rahmenbedingungen zu unterstützen. Eine größtmögliche Serviceorientierung und die Schaffung langfristiger Planungssicherheit sind die zentralen Herausforderungen für ein gutes Investitionsklima.

Aufgrund der umfangreichen Flächenpotenziale kann der Bezirk Hamburg-Nord, im Zusammenhang mit dem hohen Nachfragedruck auf urbane Quartiere und einem weiteren Nachfrageanstieg in den kommenden Jahren, zu einer positiven Entwicklung des Angebot-Nachfrage-Verhältnisses innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg beitragen. Insbesondere die Stadtteile Winterhude, Barmbek-Nord und Barmbek-Süd weisen hohe Wohnbaupotenziale auf. Letztere rückten in den vergangenen Jahren stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden, da die Nachfrage vielfach nicht in den hochverdichteten

innerstädtischen Quartieren befriedigt werden konnte. Ziel sollte es sein, gemischte Quartiere mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungstypen zu entwickeln, die der Nachfrage einer Vielzahl von Zielgruppen gerecht werden.

Der Nachfrageanstieg führte auf der anderen Seite zu einem überdurchschnittlichen Anstieg des Mietniveaus, der es einer größer werdenden Bevölkerungsgruppe erschwerte, sich mit Wohnraum zu versorgen. Als Reaktion darauf und vor dem Hintergrund des Abschmelzens von Bindungen sollten der Erwerb von Mietpreisbindungen und der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen ein Kernelement der Wohnungspolitik der kommenden Jahre sein. Dabei ist darauf zu achten, eine starke Konzentration dieser Wohnungsbestände zu vermeiden.

Die peripheren Stadtteile sind von einer geringeren Nachfrage gekennzeichnet. Die wichtigste Zielgruppe sind – trotz einer stärkeren Präferenz auf innerstädtische Standorte – weiterhin Familien, die an der Bildung von Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern interessiert sind. Da das umfangreiche Angebot nicht mit der Nachfrage mithalten kann und eine Konkurrenzsituation mit dem Hamburger Umland besteht, sollte versucht werden, diese Nachfrage in neue Wohnformen zu lenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individuellerer Wohnformen, wie dem Eigenheim, verbinden. Um auch zu einer Entlastung des Kernbereiches des Bezirkes beizutragen, sind eine Profilbildung der Wohnstandorte, Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und eine gute ÖPNV-Anbindung eine wichtige Voraussetzung.

In Gebieten mit geringen Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau sollte die Möglichkeit zur Nachverdichtung genutzt werden, ohne dabei an städtebaulicher Qualität zu verlieren.

1 Anlass und Ziel

In Folge von geringen Fertigstellungszahlen in Kombination mit einem anhaltenden Zuzug von Einwohnern hat sich der Wohnungsmarkt in Hamburg in den letzten Jahren weiter angespannt. Die Folge sind steigende Mietpreise und Marktzugangsprobleme für einkommensschwächere Haushalte. Da es in der Stadt Hamburg gleichzeitig eine starke Präferenz der Nachfrager für innerstädtische, meist durch Altbaubestand geprägte Quartiere gibt, potenzieren sich die Effekte. Ausdruck dessen ist ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Mieten in der Kernstadt. Die Hamburger Wohnungsmarktpolitik hat auf die Situation reagiert und trägt der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt mit dem „Vertrag für Hamburg“ Rechnung.

Mit dem Vertrag für Hamburg haben sich der Senat und die sieben Hamburger Bezirke zu einer deutlichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Durch zügige und transparente Genehmigungsverfahren, einer Prioritätensetzung für Bebauungsplanverfahren sowie die zentrale Abstimmung der Verfahren durch den Wohnungsbaukoordinator soll die Zahl der Baugenehmigungen deutlich gesteigert werden. Gleichzeitig soll der Bau von preisgünstigen Wohnungen forciert werden. Ziel ist es, jährlich rund 6.000 Wohnungen zu errichten. Davon sollen rund 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert und damit die Wohnraumversorgung von sozial benachteiligten Menschen deutlich verbessert werden. Der Bezirk Hamburg-Nord hat sich als Ziel gesetzt, jährlich insgesamt 900 Wohneinheiten zu genehmigen.

Zur Konkretisierung der gesamtstädtischen Wohnungsbauziele hat Hamburg-Nord im Jahr 2011 erstmalig ein eigenes Wohnungsbauprogramm erarbeitet. Das Wohnungsbauprogramm des Bezirks wird ständig aktuell gehalten und jährlich fortgeschrieben. Dem eigentlichen Wohnungsbauprogramm werden umfangreiche Wohnungsmarktanalysen vorangestellt, die Bürger und Bürgerinnen sowie potenzielle Investoren über die kleinräumige Situation auf den Wohnungsmärkten im Bezirk Hamburg-Nord informieren. GEWOS wurde mit der Erstellung der Wohnungsmarktanalyse zum Wohnungsbauprogramm 2014 beauftragt.

2 Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord

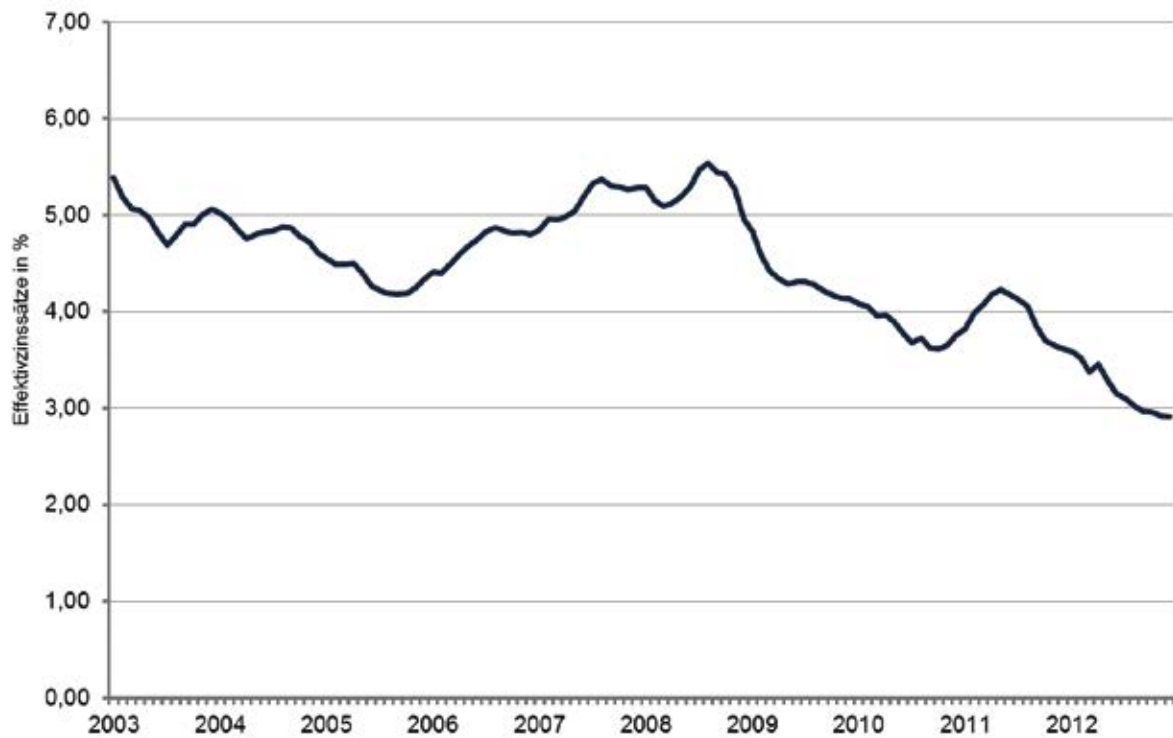
Nachfolgend werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Hamburg-Nord dargestellt. Einleitend werden wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Hamburger Wohnungsmärkte benannt. Dabei handelt es sich um allgemeine Einflussfaktoren und überregional zu beobachtende Trends.

2.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung

In den vergangenen Jahren entwickelte sich eine „Renaissance der (Innen-) Städte“. Vor allem der hohe Nachfragedruck auf innerstädtische Quartiere ist ein starkes Indiz für eine Verschiebung der Nachfrage zugunsten zentraler Stadtgebiete. Das in der Vergangenheit dominierende Wanderungsmuster einkommensstarker Bevölkerungsschichten in der Familiengründungsphase, die Wohnstandorte in peripheren Stadtgebieten oder im Umland gesucht haben, verliert zunehmend an Bedeutung. Die Anzahl der Haushalte, die sich für innerstädtisches Wohnen entscheiden, hat deutlich zugenommen. Die Ursachen liegen vor allem in gesellschaftlichen Veränderungen, wobei der Wegfall von Anreizen zur Suburbanisierung (Pendlerpauschale, Eigenheimzulage) durchaus auch eine Rolle spielt. Ein Wandel der traditionellen Familienstruktur, neue und veränderte Erwerbsformen und gestiegene Mobilitätskosten machen vor allem die innerstädtischen Wohnquartiere interessant. Dichte, Nähe, Vielfalt und infrastrukturelle Ausstattung machen die Innenstädte heute wieder für weite Teile der Bevölkerung attraktiv.

Ferner ist in Hamburg ein anhaltender Trend zu eher kleinen Haushalten ungebrochen. In der Konsequenz erhöht sich selbst bei einer unveränderten Einwohnerentwicklung der Wohnungsbedarf. Ursächlich für die anhaltende Verkleinerung der Haushaltsgröße ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigt die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien und damit der Anteil größerer Haushalte infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Mit den kleineren Haushalten geht auch seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die Entscheidung älterer Menschen, in einer großen Wohnung auch nach einer Reduzierung der Zahl der Haushaltsmitglieder zu verbleiben.

Zusätzlich hat auch die Finanzkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise das Zinsniveau durch die Europäische Zentralbank drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite wird durch das niedrige Zinsniveau für klassische Sparanlagen nicht das Inflationsniveau erreicht, was dazu führt, dass sich das angesparte Kapital effektiv verringert. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien so günstig wie seit Jahren nicht mehr (vgl. Abb. 2). Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treibt viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Darunter fallen auch viele ausländische Investoren, die damit erheblich zur Preisdynamik auf den Wohnungsmärkten beitragen.



Quelle: Deutsche Bundesbank

Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2003 bis 2012

2.2 Entwicklung der Nachfrage

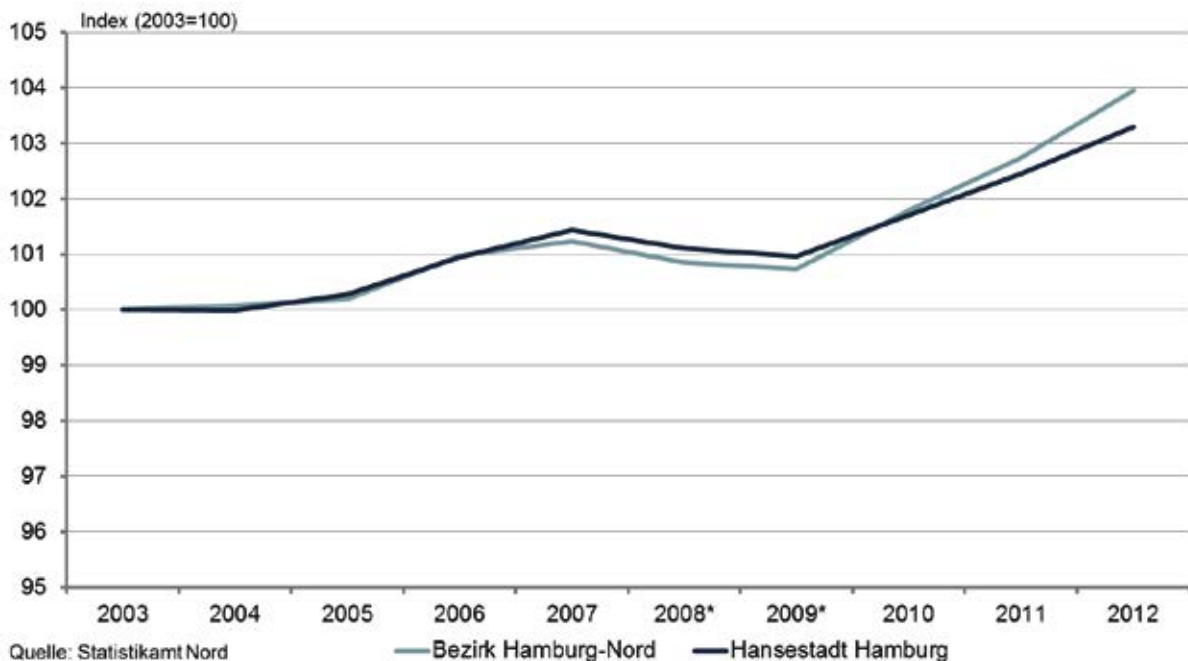
Innerhalb des ersten Abschnittes der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Hamburg-Nord wird zunächst die Bevölkerungsentwicklung insgesamt und differenziert in natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen dargestellt. Im Abschnitt Alters- und Haushaltsstruktur wird anschließend die Wohnungsnachfrage hinsichtlich qualitativer und quantitativer Aspekte betrachtet und abschließend die Sozialstruktur im Bezirk Hamburg-Nord skizziert.

Kurzfassung

- Einwohnerzuwächse stehen in engem Zusammenhang mit der Neubautätigkeit
- Bevölkerungsanstieg oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus
- Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsanstieg größtenteils von Außenwanderungen abhängig
- Stärkste Wanderungsbewegungen und -gewinne bei den 18- bis 30-Jährigen
- Wanderungen von 18- bis 30-Jährigen sind auf innerstädtische Wohnstandorte gerichtet und erzeugen einen hohen Nachfragedruck
- Verlauf von Binnenwanderungsströmen insgesamt in Richtung peripherer Stadtbereiche
- Binnenwanderungsverluste gegenüber den Bezirken Eimsbüttel und Wandsbek
- Vergleichsweise junge Bevölkerung – weitere Verjüngung in den letzten Jahren
- Nachfrageanstieg durch Bevölkerungswachstum und Singularisierung, oberhalb der gesamtstädtischen Entwicklung
- Steigender Wohnflächenkonsum pro Einwohner
- Anstieg der Haushalte mit Kindern – Trend zum innenstadtnahen Wohnen
- Geringer Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund
- Einkommen leicht über dem Niveau der Gesamtstadt – Weiteres Auseinanderklaffen von Stadtteilen mit hohem und niedrigem Einkommensniveau
- Tendenz zur Verschärfung kleinräumiger Segregation
- Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse
- Rückgang der Arbeitslosenzahlen, Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfängerhaushalte

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Ende des Jahres 2012 hatte der Bezirk Hamburg-Nord 298.321 Einwohner. Das entspricht einem Anteil von etwa 16 % der Bevölkerung der Freien und Hansestadt Hamburg (1.819.500 Einwohner). Damit ist Hamburg-Nord hinsichtlich der Einwohnerzahl der zweitgrößte der sieben Bezirke. Seit dem Jahr 2008 verzeichnet der Bezirk Hamburg-Nord einen Bevölkerungszuwachs von 8.917 Personen bzw. 3,1 %. Damit liegt der Bezirk in der Einwohnerentwicklung oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von 2,2 % und ist der Bezirk mit dem stärksten Bevölkerungszuwachs seit dem Jahr 2008.



* In den Jahren 2008 und 2009 sind die Bevölkerungszahlen durch eine Melderegisterbereinigung nach dem Abgleich mit den Steueridentifikationsnummern 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 mehr in Hamburg lebende EU-Ausländer vorgenommen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2012

Innerhalb des Bezirkes Hamburg-Nord verläuft das Bevölkerungswachstum jedoch uneinheitlich (vgl. Abb. 4 und Tab. 1). Die wichtigsten Einflussfaktoren dafür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur, die Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte. Neben einem schrittweise stattfindenden Generationenwechsel in den älteren Einfamilienhausgebieten des Bezirkes, beeinflusst die Neubautätigkeit die positive Bevölkerungsentwicklung. Vor allem an Standorten mit einer stärkeren Neubautätigkeit konnten in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Einwohner gewonnen werden.

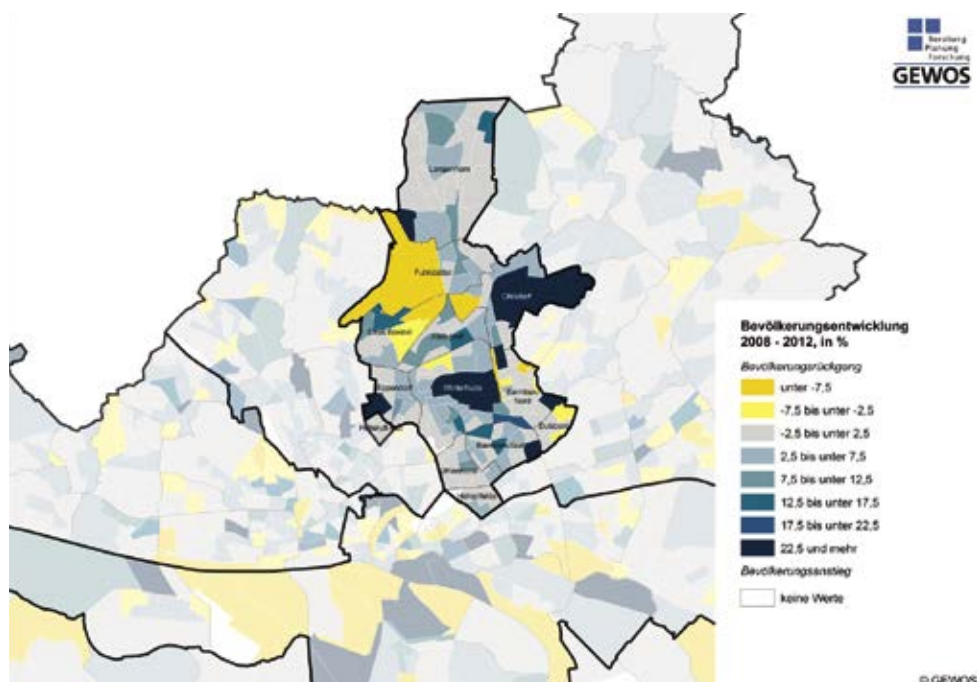


Abb. 4: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012

	Bevölkerungsstand		Veränderung 2008 bis 2012	
	2008	2012	Absolut	Prozentual
Alsterdorf	13.440	14.259	+819	+6,1%
Barmbek-Nord	39.267	40.632	+1.365	+3,5%
Barmbek-Süd	31.946	33.195	+1.249	+3,9%
Dulsberg	18.175	17.882	-293	-1,6%
Eppendorf	23.582	24.218	+636	+2,7%
Fuhlsbüttel	12.050	12.486	+436	+3,6%
Groß Borstel	7.894	8.166	+272	+3,4%
Hoheluft-Ost	9.667	9.708	+41	+0,4%
Hohenfelde	9.357	9.536	+179	+1,9%
Langenhorn	42.082	42.888	+806	+1,9%
Ohlsdorf	14.767	15.561	+794	+5,4%
Uhlenhorst	16.508	16.806	+298	+1,8%
Winterhude	50.669	52.984	+2.315	+4,6%
Bezirk Hamburg-Nord	289.404	298.321	+8.917	+3,1%
Hansestadt Hamburg	1.781.007	1.819.465	+38.458	+2,2%

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012

2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre im Bezirk Hamburg-Nord ist zum größten Teil auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Dem gesamtstädtischen Trend folgend, ist allerdings zwischen 2009 und 2012 auch wieder eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (vgl. Abb. 5). Ursächlich für diese Entwicklung ist sowohl eine rückläufige Zahl der Sterbefälle als auch ein Anstieg der Geburten. Die höhere Geburtenzahl ist auf einen größeren Anteil der Bevölkerung in der Familiengründungsphase (18 bis 45 Jahre) zurückzuführen (vgl. Kapitel 2.2.3). Der Anteil der relevanten Altersgruppe liegt 6 %-Punkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Vergleich zum Bezirk Wandsbek (Bezirk mit dem höchsten Geburtendefizit) ist dieser sogar 11 %-Punkte höher.

In den letzten Jahren wurden jährlich durchschnittlich 2.960 Kinder geboren, während jährlich 2.800 Einwohner starben. Die höchsten Geburtenüberschüsse sind in den Stadtteilen Eppendorf, Hoheluft-Ost und Winterhude zu verzeichnen. Alsterdorf, Groß Borstel, Langenhorn und Uhlenhorst wiesen die höchsten Geburtendefizite auf. Die Ursache liegt in der insgesamt etwas älteren Bevölkerung in den Einfamilienhausgebieten dieser Stadtteile.

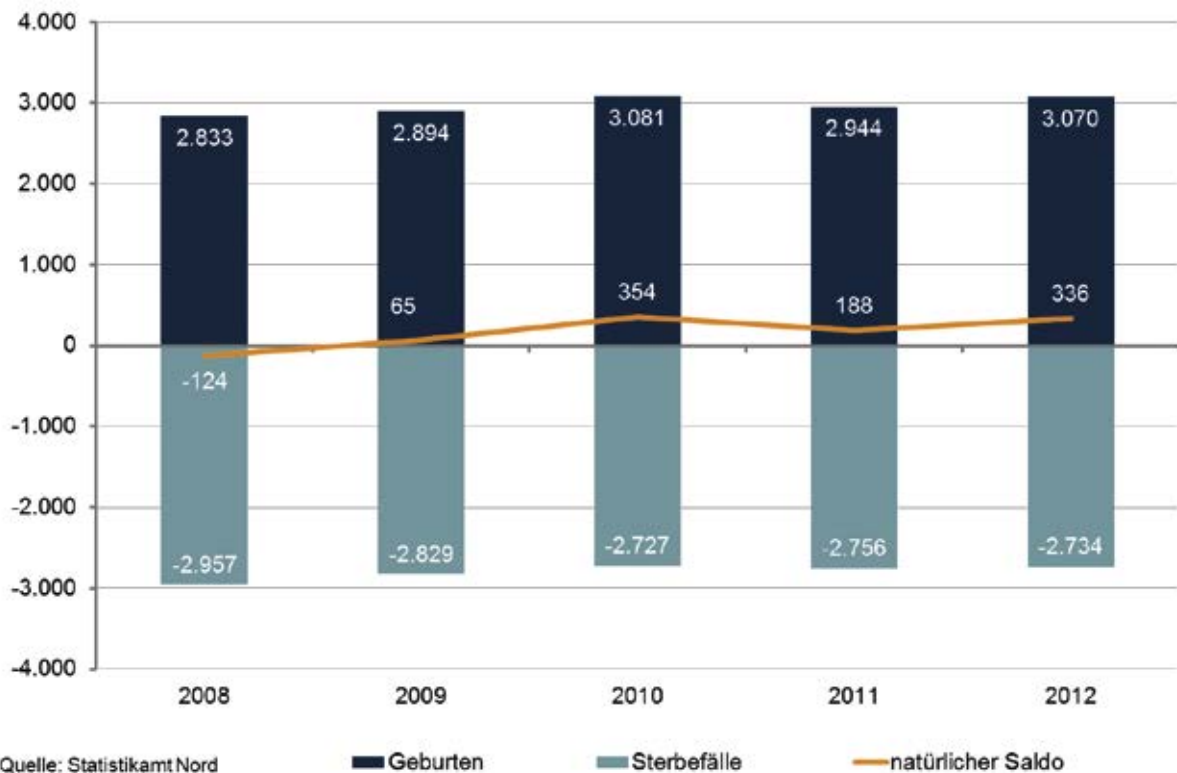


Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2012

Dem gegenüber sind zwischen 2008 bis 2012 auch konstant positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Diese tragen maßgeblich den deutlichen Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre. Die durchschnittliche Zahl der jährlich zuziehenden Personen in den letzten fünf Jahren liegt bei 35.870. Die Zahl der Fortzüge beträgt dem gegenüber durchschnittlich 34.050. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Wanderungsüberschuss von 1.820 Personen (2008 bis 2012).

Die Salden der Jahre 2008 und 2009 sind von einer Melderegisterbereinigung beeinflusst, die die Zahl der registrierten Fortzüge erhöhte. Die Zahl der Fortzüge variiert zwischen 2010 und 2012 vergleichsweise stark. Die Zahl der Zuzüge ist im Betrachtungszeitraum tendenziell gestiegen und hat die positive Entwicklung befördert.

Das vor allem wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum verläuft weder altersstrukturell noch räumlich betrachtet homogen. Generell und so auch im Bezirk Hamburg-Nord sind die Wanderungsbewegungen (Binnen- und Außenwanderungen) am stärksten von den Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren geprägt.

Getragen wird der insgesamt positive Wanderungssaldo insbesondere durch die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen, die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt zuziehen. In dieser Altersgruppe sind Bevölkerungsgewinne in größerem Umfang entstanden. Ein leichter Wanderungsgewinn ergibt sich auch bei den 6- bis 18- Jährigen. In allen anderen Altersgruppen war im Jahr 2012 ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen.

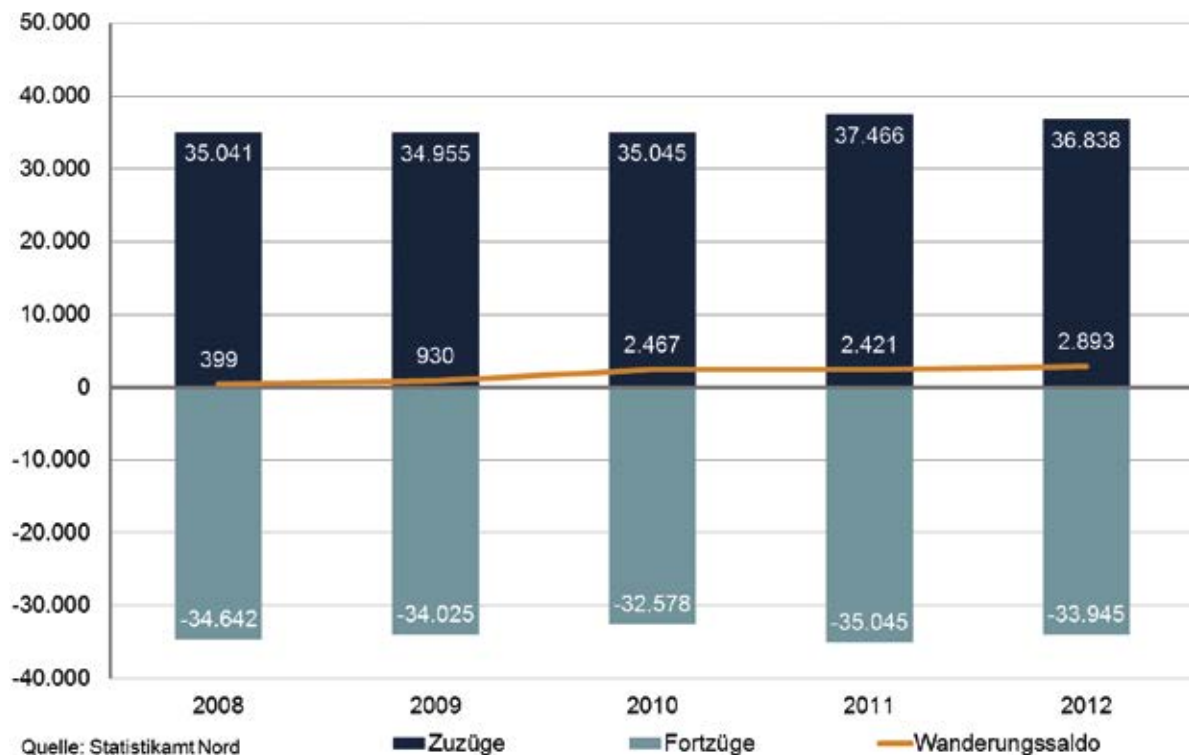


Abb. 6: Wanderungen 2008 bis 2012

Bei der Differenzierung der Wanderungsbewegungen zwischen 2008 und 2012 nach Außen- und Binnenwanderungen¹ wird deutlich, dass diese hinsichtlich der Intensität, der Altersgruppen und der räumlichen Ausprägung stark variieren und ausschließlich Außenwanderungen die positive Bevölkerungsentwicklung tragen.

	Außenwanderung			Binnenwanderung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	579	-806	-227	913	-1.392	-479
6 bis 18 Jahre	921	-542	+379	1.010	-1.371	-361
18 bis 30 Jahre	9.576	-5.050	+4.526	7.548	-7.007	+541
30 bis 45 Jahre	5.115	-4.898	+217	6.227	-7.395	-1.168
45 bis 65 Jahre	1.523	-1.625	-102	2.206	-2.380	-174
65 bis 80 Jahre	299	-374	-75	493	-512	-19
80 Jahre und älter	107	-222	-115	321	-371	-50
Insgesamt	18.120	-13.517	+4.603	18.718	-20.428	-1.710

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 2: Außen- und Binnenwanderung nach Altersgruppen 2012

¹ Außenwanderungen sind Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg hinaus. Binnenwanderungen sind Zu- und Fortzüge über die Stadtteilgrenze innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg. Dazu gehören auch Wanderungen innerhalb des Bezirkes Hamburg-Nord.

Außenwanderungen

Räumlich betrachtet profitieren insbesondere die innenstadtnahen Stadtteile im Kerngebiet des Bezirkes Hamburg-Nord von Außenwanderungen. Generell ist zu beobachten, dass die von außerhalb Hamburgs Zuziehenden die Nähe zur Innenstadt und die verdichteten Quartiere suchen und damit in diesen Lagen den höchsten Nachfragedruck nach Wohnraum erzeugen.

Dies schlägt sich in besonderem Maße in den Stadtteilen Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eppendorf und Winterhude, aber auch in den umliegenden Stadtbereichen des Bezirkes nieder. Hamburg-Nord ist der einzige Bezirk, der auch an peripheren Standorten überdurchschnittliche Außenwanderungsgewinne verzeichnen konnte.

Bei den Außenwanderungen von unter 18-Jährigen war ausschließlich in Stadtteilen im Norden des Bezirkes ein positiver Saldo zu beobachten. Dies spricht für die weiterhin bestehende Präferenz von Haushalten mit Kindern zum Wohnen an periphereren Standorten, welche die Möglichkeit bieten, ein Einfamilienhaus zu erwerben. Insgesamt ist der Saldo dieser beiden Altersgruppen zwischen 2008 und 2012 negativ.

Den höchsten positiven Wanderungssaldo weist die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen auf. Diese Haushalte ziehen ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt nach Hamburg und sind stark auf die innenstadtnahen Wohnstandorte ausgerichtet. Davon profitieren vor allem Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Winterhude und Eppendorf, allerdings war auch in den anderen Stadtteilen ein Wanderungsüberschuss in dieser Altersgruppe zu verzeichnen.

In der Altersgruppe zwischen 30 und 45 Jahren gab es zwischen 2008 und 2012 einen negativen Saldo bezogen auf die Außenwanderungen. Bei den Personen, die 45 Jahre und älter sind, ist – von wenigen Teilräumen abgesehen – ein negativer Saldo zu verzeichnen. Dies ist allerdings keine Entwicklung, die ausschließlich im Bezirk Hamburg-Nord, sondern mit wenigen Ausnahmen in allen Stadtbereichen Hamburgs zu beobachten ist. Statistisch kann die vielfach benannte Reurbanisierung Älterer damit bisher nicht abgebildet werden.

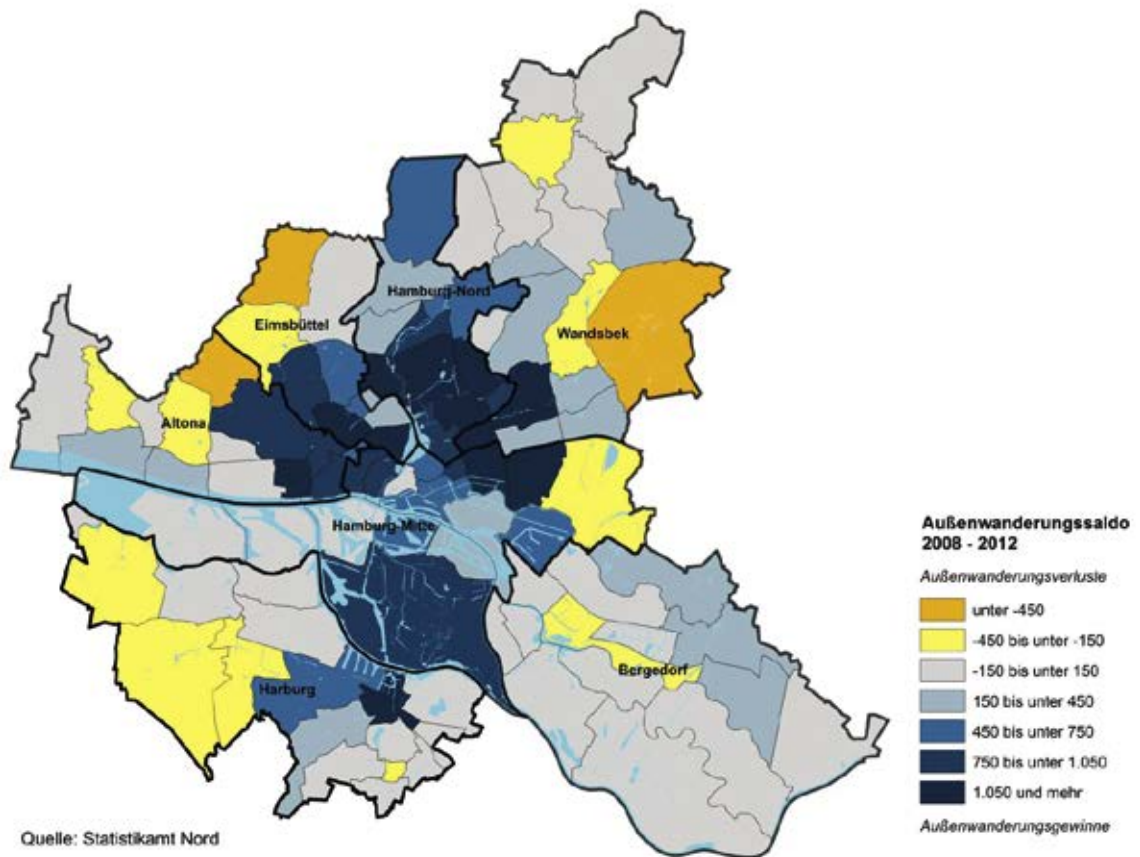


Abb. 7: Außenwanderungen 2008 bis 2012

Binnenwanderungen

Im Gegensatz zu den Außenwanderungen konnten für den Bezirk Hamburg-Nord insgesamt in den letzten Jahren keine Binnenwanderungsgewinne festgestellt werden. Während Außenwanderungen stärker auf innerstädtische Bereiche gerichtet sind, verlaufen Binnenwanderungsströme in Richtung der peripheren Wohnstandorte. Davon profitiert Hamburg-Nord nur in geringem Umfang. Größere Überschüsse verzeichnet lediglich Langenhorn. Leichte Binnenwanderungsgewinne sind darüber hinaus in Fuhlsbüttel und Ohlsdorf zu beobachten. Dem gegenüber gab es zwischen 2008 und 2012 Binnenwanderungsverluste in den innenstadtnahen Lagen (vgl. Abb. 8).

Eine Gruppe, die nur in geringem Umfang in die Stadtteile des Bezirkes Hamburg-Nord zuzog, sind Familien. Darauf deutet die negative Wanderungsbilanz bei den Altersgruppen der unter 18-Jährigen bzw. bei den 30- bis 45-Jährigen hin. Teilräumlich konnten zwischen 2008 und 2012 dennoch in einigen Stadtteilen positive Salden bei diesen Altersgruppen verzeichnet werden. Dazu gehören Groß Borstel, Langenhorn und Ohlsdorf. In diesen stark einfamilienhausgeprägten Stadtteilen mit einer älteren Wohnbevölkerung findet ein sukzessiver Generationenwechsel statt. Die Möglichkeit Wohneigentum zu bilden, zieht insbesondere Familien an.

Der Anstieg der Haushalte mit Kindern in vielen innenstadtnahen Stadtteilen (vgl. Kapitel 2.2.3) spricht für eine Abschwächung des bestehenden Wanderungsmusters und für eine stärkere Präferenz von Familien zum Verbleib in den zentralen Lagen. Durch die Bereitstellung eines familienfreundlichen Wohnungsangebotes kann diese Entwicklung auch zukünftig befördert werden.

Die Altersgruppe in der Haushaltsgründungsphase (18- bis 30-Jährige) fokussiert sich bei der Wohnstandortwahl in Richtung der innenstadtnahen Stadtteile. Dies ist die einzige Altersgruppe, für die Hamburg-Nord binnenwanderungsbedingt größere Gewinne zu verzeichnen hat. Dies betrifft vor allem die Stadtteile Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eppendorf, Uhlenhorst und Winterhude. Die periphereren Wohnstandorte sind in dieser Altersgruppe durch Wanderungsverluste gekennzeichnet.

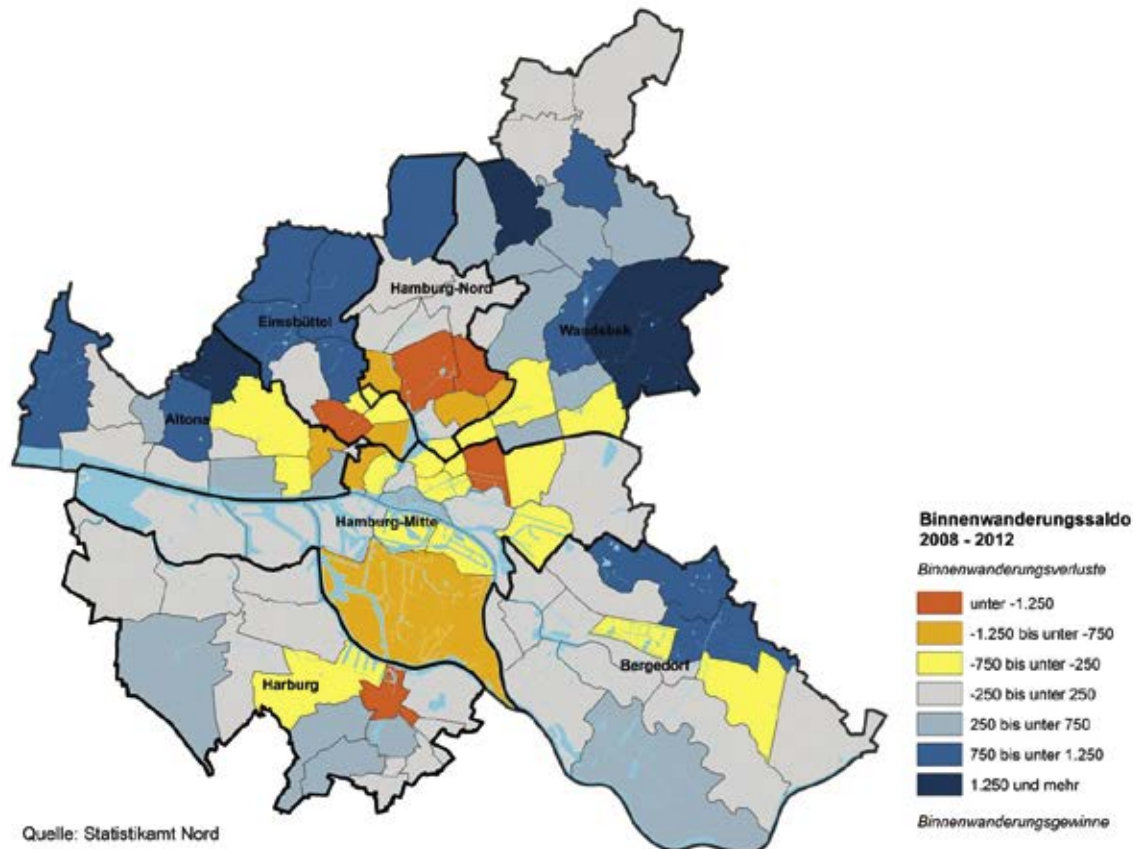


Abb. 8: Binnenwanderungen 2008 bis 2012

Die Binnenwanderungsbewegungen der Altersgruppen 45 Jahre und älter verliefen räumlich betrachtet weniger homogen und fanden nur in geringem Umfang statt. Auch in diesen Altersgruppen ist die Wanderungsbewegung eher nach außen gerichtet. Der Binnenwanderungssaldo ist insgesamt negativ. Ausnahmen bilden lediglich die Stadtteile Alsterdorf, Langenhorn und Uhlenhorst.

Die Betrachtung der Binnenwanderungen hinsichtlich der Quell- und Zielstadtteile (vgl. Abb. 9) zeigt, dass die Binnenwanderungsverluste des Bezirkes Hamburg-Nord vor allem aus Wanderungen gegenüber den westlich und östlich angrenzenden Stadtteilen in den Bezirken Eimsbüttel und Wandsbek resultieren. Binnenwanderungsgewinne werden fast ausschließlich aus den südwestlich des Bezirkes gelegenen Stadtteilen generiert. Die größten Überschüsse gibt es gegenüber Hamm, Harvestehude, Neustadt und Rotherbaum.

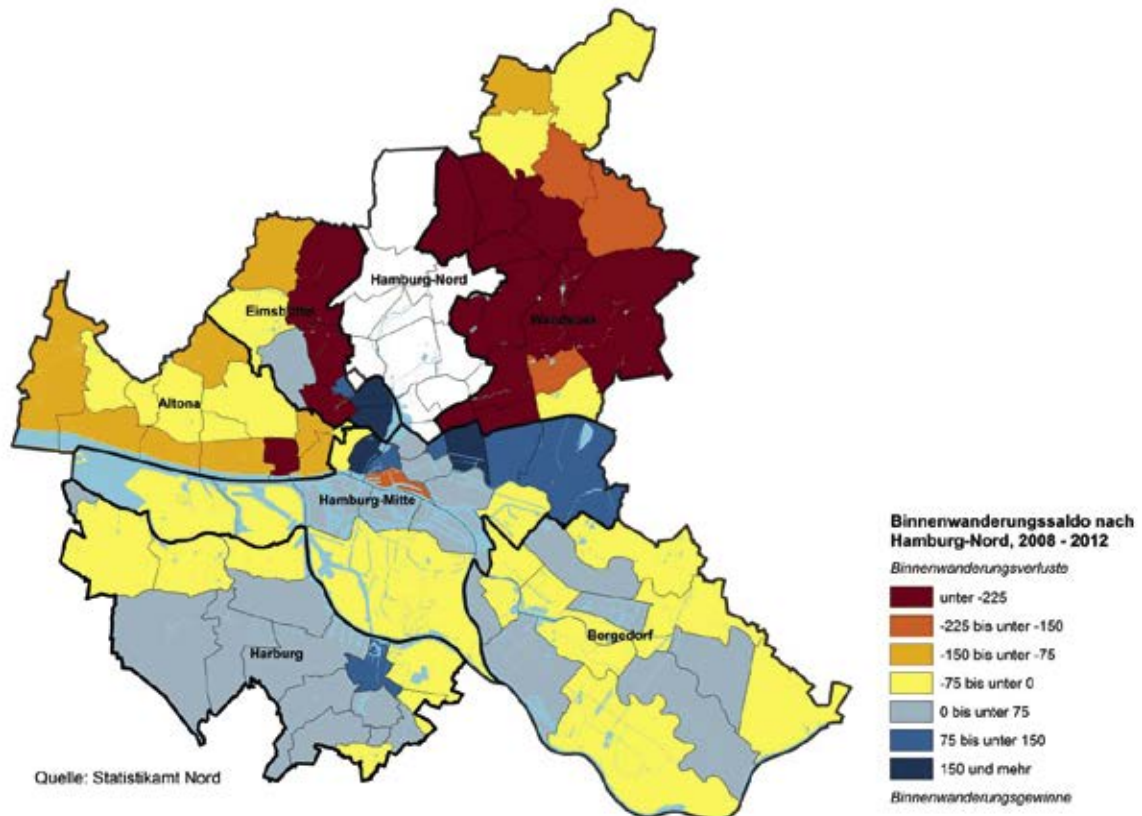


Abb. 9: Binnenwanderungen mit dem Quell- bzw. Zielort Hamburg-Nord 2008 bis 2012

Eine Kenngröße für die Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist die Fluktuation. In Stadtteilen mit einer hohen Fluktuation, findet ein stärkerer Austausch der Wohnbevölkerung statt, der eine stärkere Mietendynamik begünstigt und so zur Verschärfung der Wohnungsmarktsituation beitragen kann. Die Fluktuation wird nachfolgend in Form einer Mobilitätskennzahl dargestellt. Sie setzt die Zahl der Zu- und Fortzüge ins Verhältnis zu den Einwohnern.

Danach ist für den Bezirk Hamburg-Nord eine vergleichsweise hohe Fluktuation charakteristisch. Etwa 119 von 1.000 Einwohnern bzw. ca. 11,9 % der Bevölkerung zogen im Jahr 2012 um, während sich in Hamburg durchschnittlich 10,0 % der Einwohner an Umzügen beteiligten.

Ursächlich für eine hohe Fluktuationsquote ist insbesondere ein niedriger Anteil von Wohneigentum. Stadtteile, die stark durch Mietwohnungsbestände geprägt sind, weisen eine höhere Fluktuation auf.

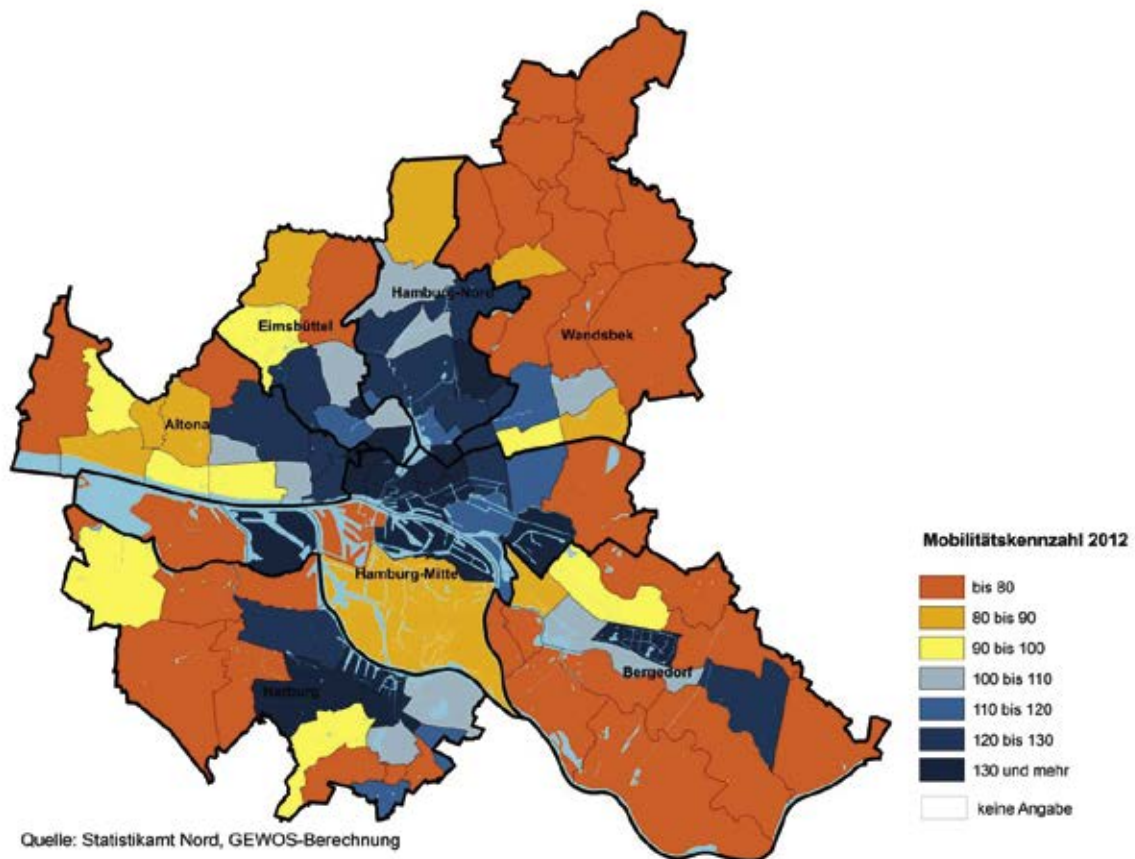


Abb. 10: Fluktuation 2012 – Mobilitätskennzahl

2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur

Die beschriebene natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich auch in der Alters- und Haushaltsstruktur im Bezirk Hamburg-Nord und in den einzelnen Stadtteilen nieder.

Der Bezirk Hamburg-Nord weist eine insgesamt etwas jüngere Einwohnerstruktur als der Hamburger Durchschnitt auf. Die Gruppe der unter 18-Jährigen ist in geringerem Maße in Hamburg-Nord vertreten. Der Anteil der 18- bis 45-Jährigen ist allerdings höher. Die Gruppen der 45- bis 65-Jährigen und der Senioren (über 64-Jährige) sind in geringerem Maße in Hamburg-Nord vertreten (vgl. Abb. 11).

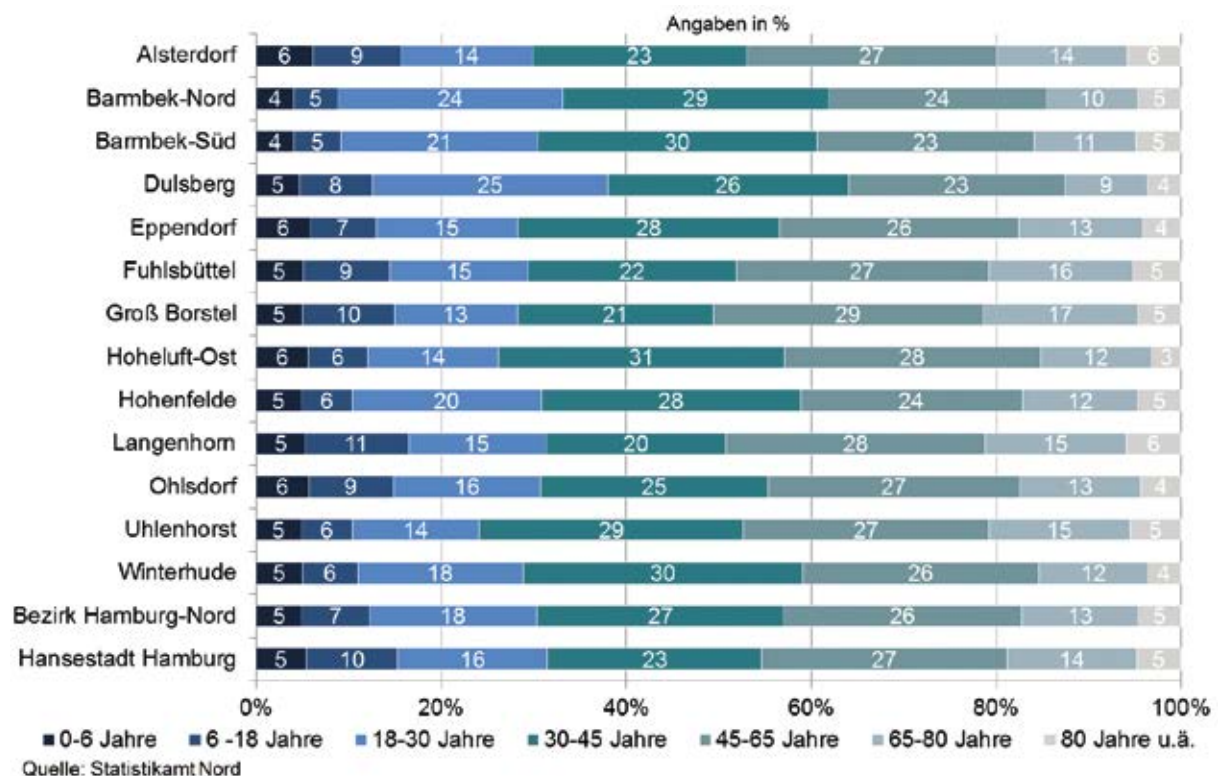


Abb. 11: Altersstruktur 2012

Nur wenige Stadtteile weisen einen überdurchschnittlich hohen Seniorenanteil auf. Charakteristisch für eine vergleichsweise junge Wohnbevölkerung (Anteil der bis 45-Jährigen) sind die stark nachgefragten innenstadtnahen Stadtteile Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eppendorf und Winterhude sowie Dulsberg. In keinem der Stadtteile des Bezirkes ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen im Verhältnis zur Gesamtstadt zu beobachten.

Infolge der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Zuzuges jüngerer Personen hat sich der Bezirk in den letzten Jahren verjüngt. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen stieg im Vergleich zur Gesamtstadt mehr als doppelt so stark. (vgl. Tab. 3). Die Zahl der Senioren hat überdurchschnittlich stark zugenommen. Dem gegenüber ist die Zahl der über 80-Jährigen entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung deutlich zurückgegangen.

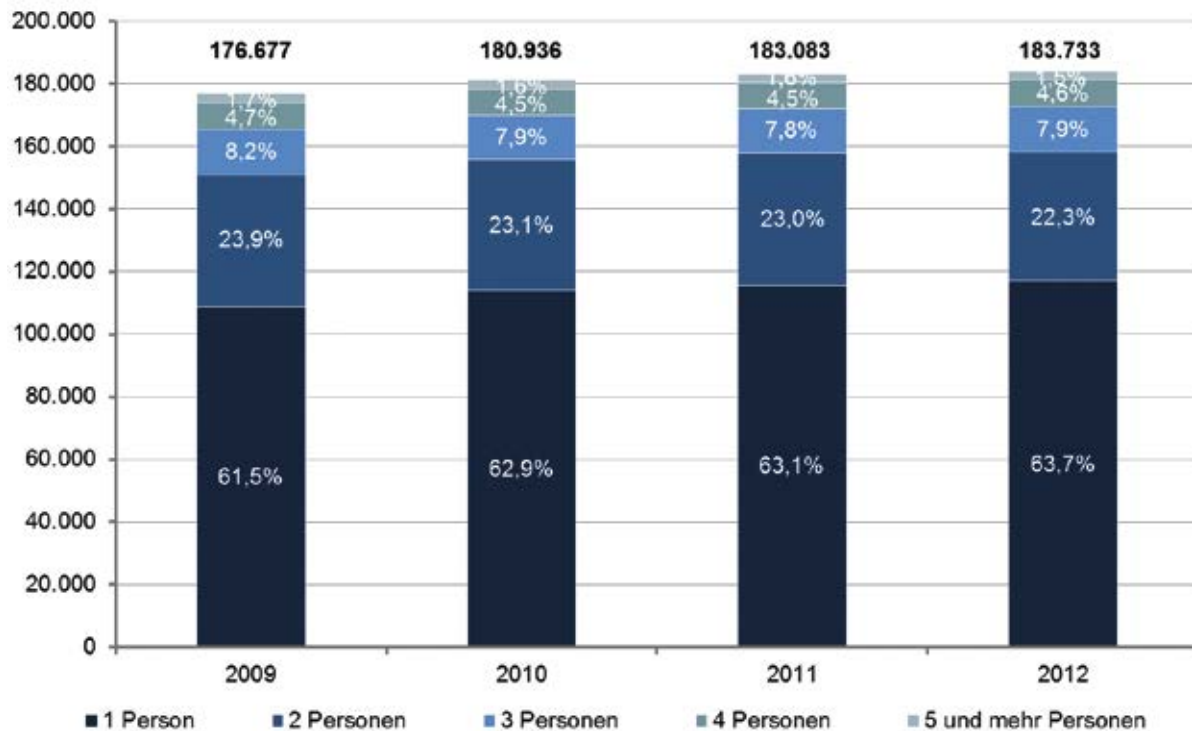
	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u.ä.
Alsterdorf	+26%	+11%	+4%	+2%	+7%	+8%	-3%
Barmbek-Nord	+12%	-1%	±0%	+5%	+11%	-4%	-7%
Barmbek-Süd	+14%	+6%	+3%	+4%	+9%	-5%	-1%
Dulsberg	-19%	+2%	-1%	-2%	+5%	-5%	-12%
Eppendorf	+11%	+7%	±0%	-3%	+5%	+14%	-10%
Fuhlsbüttel	+3%	+6%	±0%	-1%	+9%	+8%	-6%
Groß Borstel	+5%	+7%	+11%	-5%	+9%	+4%	-15%
Hoheluft-Ost	+11%	+0%	-7%	-4%	+5%	+10%	-4%
Hohenfelde	+29%	+8%	+2%	-1%	+2%	-1%	-3%
Langenhorn	+6%	-1%	+2%	-5%	+11%	-2%	-1%
Ohlsdorf	+15%	+9%	-1%	+2%	+14%	+2%	-6%
Uhlenhorst	+10%	+14%	+8%	-4%	+2%	+8%	-12%
Winterhude	+16%	+7%	+4%	-1%	+10%	+8%	-6%
Bezirk Hamburg-Nord	+10%	+4%	+2%	±0%	+9%	+3%	-6%
Hansestadt Hamburg	+4%	+1%	+1%	-2%	+8%	+1%	+2%

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 3: Veränderung der Altersstruktur 2008 bis 2012

Die wichtigste Kenngröße für die Nachfrage nach Wohnraum ist allerdings nicht die Bevölkerungs-, sondern die Haushaltsentwicklung und Haushaltsstruktur. Im Jahr 2012 betrug die Zahl der Haushalte² im Bezirk Hamburg-Nord 183.733. Das entspricht einem Anstieg von 7.056 Haushalten bzw. 4,0 % gegenüber 2008. Damit stieg in Hamburg-Nord die Zahl der Haushalte stärker als die Zahl der Einwohner (+3,1 %). Neben dem außenwanderungsbedingten Nachfrageanstieg ist dieser Zuwachs vor allem auf eine Haushaltsverkleinerung zurückzuführen. Der Bezirk Hamburg-Nord hat in Relation zur Gesamtstadt deutlich mehr Einpersonenhaushalte (64 % zu 54 %). Der Singularisierungstrend setzte sich auch in den letzten Jahren fort, der Zuwachs fiel infolge des hohen Niveaus allerdings geringer aus als in Hamburg insgesamt. Dem gegenüber steht ein relativ starker Rückgang der Zwei- und Mehrpersonenhaushalte.

² Die Angaben zur Anzahl und Struktur der Haushalte basieren auf „rechnerisch ermittelten Schätzungen“, bei denen Einwohner bestimmten Haushaltstypen zugeordnet werden. Datengrundlage ist ein anonymer Melderegisterauszug. Neben den See- und Binnenschiffen sind auch Personen in Gemeinschaftsunterkünften nicht inbegriffen, da es sich nicht um Privathaushalte handelt. Einwohner mit Nebenwohnsitz sind in das Verfahren einbezogen worden. Die Freie und Hansestadt Hamburg verwendet das HHGen-Verfahren der deutschen Städtestatistik. Dieses ermöglicht – trotz einiger Unschärfen im Verfahren – eine realitätsnahe Beschreibung der Anzahl und der Struktur von Haushalten. Ein Abgleich mit den Mikrozensus-ergebnissen ergab eine weitgehend Deckungsgleichheit. (Quelle: Statistikamt Nord)



Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 12: Haushaltsstruktur 2009 bis 2012

Ursächlich für die Singularisierungstendenz ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigt die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Infolge dessen nimmt der Anteil größerer Haushalte ab. Einen hohen Anteil von Einpersonenhaushalten weisen vor allem die innenstadtnahen Stadtteile auf. Überdurchschnittlich hohe Anteile von Mehrpersonenhaushalten sind nur in den Stadtteilen Alsterdorf und Langenhorn zu beobachten.

Mit der höheren Zahl kleiner Haushalte geht ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die Entscheidung, in einer großen Wohnung auch nach Verkleinerung des Haushaltes – durch Auszüge oder Sterbefälle – zu verbleiben (vgl. Kapitel 2.3.1).

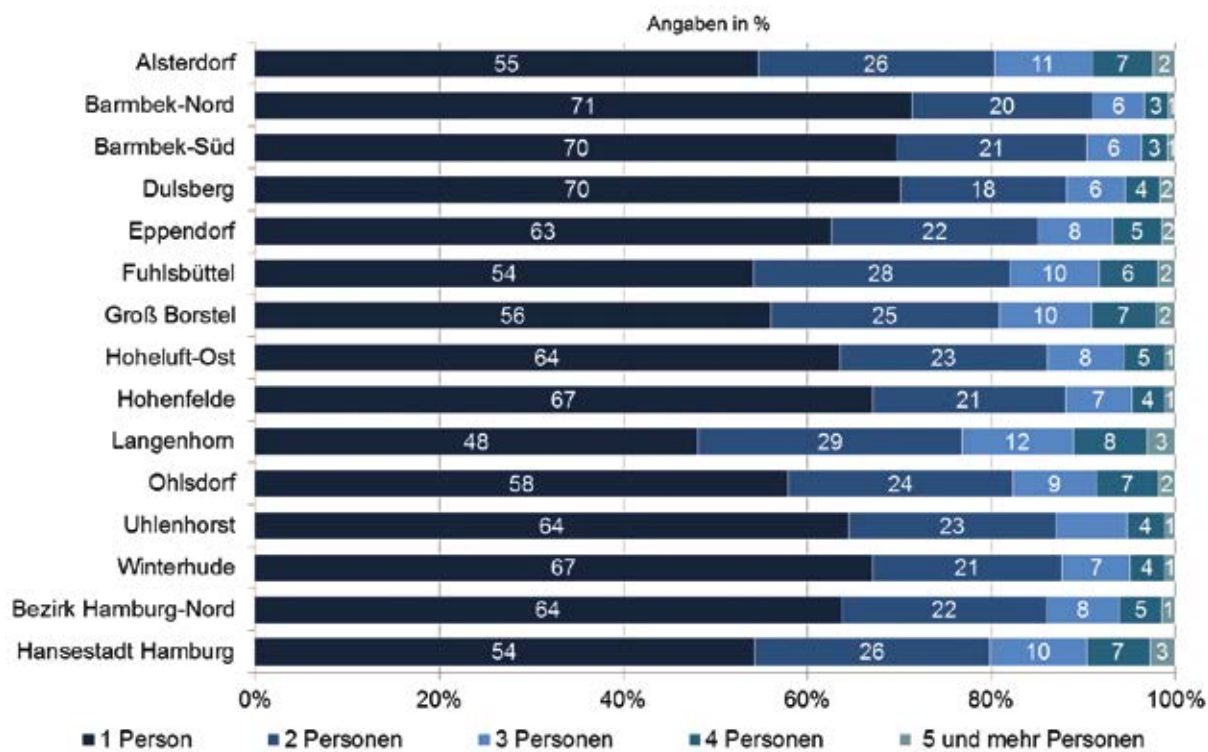


Abb. 13: Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder 2012

Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist seit 2009 absolut um 799 Haushalte gestiegen. Diese Entwicklung entspricht im Verhältnis zur Gesamtstadt (1,8 %) einem überdurchschnittlich hohen Anstieg von 3,5 %. Aufgrund der Haushaltszuwächse insgesamt hat der prozentuale Anteil an allen Haushalten zwischen 2009 und 2012 allerdings leicht abgenommen. 2012 betrug die Zahl der Haushalte mit Kindern 23.764 bzw. 13 % aller Haushalte im Bezirk Hamburg-Nord. Damit ist der Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt etwa 4 %-Punkte niedriger (vgl. Tab. 4).

In den vergangenen Jahren ist wieder eine stärkere Fokussierung von Familien auf die innerstädtischen Wohnstandorte zu beobachten. Während die Wanderungsbewegungen eine Präferenz für randstädtische Wohnlagen nahelegen, zeigt sich in der kleinräumigen Analyse in vielen zentrumsnahen Stadtteilen ein Anstieg der Haushalte mit Kindern. Das spricht weniger für eine grundsätzliche Umkehr des vorherrschenden Wanderungsmusters, sondern eher für eine Abschwächung des Wanderungsmusters durch die Tendenz zum Verbleib in der Innenstadt in der Familiengründungsphase. Es handelt sich bei diesen Familien überwiegend um Haushalte mit einem Kind.

	Anzahl der Haushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Einpersonenhaushalte	Haushalte mit Kindern
Alsterdorf	7.357	1,77	55%	18%
Barmbek-Nord	28.414	1,42	71%	9%
Barmbek-Süd	22.662	1,45	70%	10%
Dulsberg	11.863	1,50	70%	12%
Eppendorf	14.796	1,61	63%	14%
Fuhlsbüttel	7.012	1,75	54%	17%
Groß Borstel	4.551	1,75	56%	17%
Hoheluft-Ost	6.165	1,57	64%	13%
Hohenfelde	6.022	1,51	67%	10%
Langenhorn	21.721	1,90	48%	20%
Ohlsdorf	8.836	1,71	58%	16%
Uhlenhorst	10.628	1,55	64%	11%
Winterhude	33.706	1,52	67%	12%
Hamburg-Nord	183.733	1,58	64%	13%
Hansestadt Hamburg	992.728	1,79	54%	17%

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 4: Haushalte 2012

In Teilen korreliert das Verhältnis von kleinen und großen Haushalten auch mit der Wohnungsbestandsstruktur bzw. der vorherrschenden Gebäudetypologie. Stadtteile, die überwiegend von kleinen Haushalten geprägt sind, weisen beim Wohnungsbestand in stärkerem Maße Wohneinheiten mit ein bis drei Räumen im Geschosswohnungsbau auf. Mehrpersonenhaushalte sind auf größere Wohnungen angewiesen, die in den periphereren Stadtteilen Hamburg-Nords in größerem Umfang vorzufinden sind.

Nachfragedruck und Faktoren der Wohnstandortwahl

Abb. 14 stellt die Anzahl der Wohnungsgesuche, auf dem Portal Immobilienscout 24, auf Stadtteilebene dar. Auf dieser Grundlage lassen sich Stadtteile mit einem geringen bzw. hohen Nachfragedruck abbilden. Dabei wird deutlich, dass die Wohnungssuche insbesondere auf die innenstadtnahen Standorte ausgerichtet ist. Da die Nachfrage vielfach nicht am Wunschstandort befriedigt werden kann, strahlt die angespannte Situation zunehmend auch auf die umliegenden Stadtbereiche aus. Im Bezirk Hamburg-Nord sind insbesondere die Stadtteile Barmbek-Süd, Eppendorf und Winterhude sowie Barmbek-Nord, Hoheluft-Ost und Uhlenhorst von einem hohen Nachfragedruck gekennzeichnet. In Richtung der eher periphereren Wohnlagen nimmt der Nachfragedruck deutlich ab.

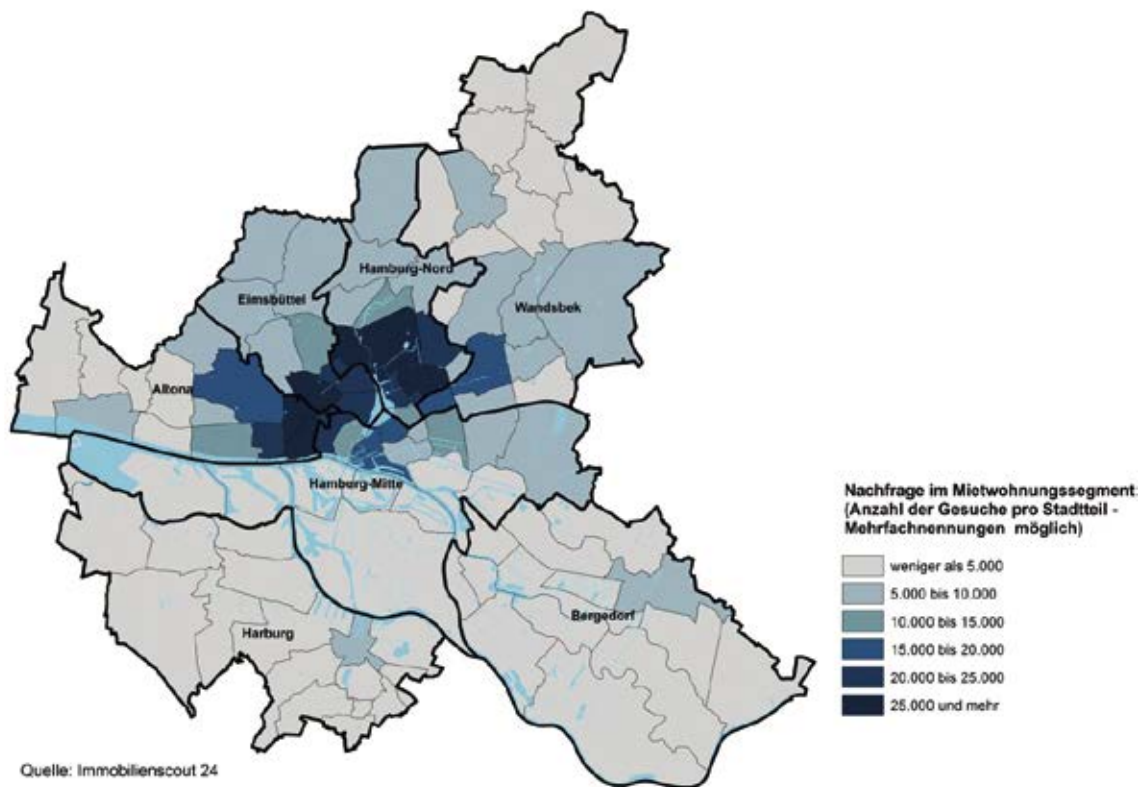


Abb. 14: Nachfrage im Mietwohnungssegment 2012

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wurden Hamburger Wohnungsmarktakeure in einer online-gestützten Befragung (Wohnungsmarktbarometer) zur Situation auf den Wohnungsmärkten befragt. Ein Themenbereich der Befragung waren die wichtigsten Faktoren für die Wahl des Wohnstandortes (vgl. Tab. 5).

Für die innenstadtnahen Wohnstandorte spricht nach Aussage der Experten vor allem die Lage in der Stadt. In Hamburg-Nord betrifft dies die Stadtteile Alsterdorf, Barmbek-Süd, Hoheluft-Ost, Hohenfelde, Uhlenhorst und Winterhude. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist das Image des Stadtteils. Insbesondere Eppendorf, Hoheluft-Ost, Uhlenhorst und Winterhude können damit punkten. Ein weniger gutes Image des Stadtteils führt auf der anderen Seite häufig dazu, dass diese weniger stark oder nur von einem kleineren Personenkreis nachgefragt werden. In Hamburg-Nord ist nur Dulsberg von einer geringeren Nachfrage gekennzeichnet. Dort wird – wie in den Stadtteilen im Norden des Bezirkes – vor allem aufgrund des Preis-Leistungs-Verhältnisses, der Anbindung oder des guten Wohnumfeldes nachgefragt.

	Lage in der Stadt	Wohnungsangebot insgesamt	Wohnumfeld insgesamt	Preis-Leistungs-Verhältnis	ÖPNV-Anbindung	Soziale Infrastruktur	Image	Freizeit- und Gastronomieangebot	Einzelhandelsangebot
Alsterdorf	20%	2%	24%	10%	10%	14%	14%	4%	0%
Barmbek-Nord	17%	17%	6%	27%	23%	6%	0%	4%	0%
Barmbek-Süd	24%	6%	12%	16%	18%	6%	8%	8%	2%
Dulsberg	4%	19%	4%	33%	33%	7%	0%	0%	0%
Eppendorf	18%	0%	15%	0%	5%	9%	29%	18%	5%
Fuhlsbüttel	3%	3%	18%	35%	26%	12%	0%	0%	3%
Groß Borstel	8%	0%	33%	15%	5%	23%	18%	0%	0%
Hoheluft-Ost	20%	2%	9%	4%	16%	11%	11%	18%	9%
Hohenfelde	26%	3%	17%	17%	17%	9%	9%	3%	0%
Langenhorn	2%	14%	14%	36%	18%	9%	0%	5%	2%
Ohlsdorf	6%	11%	19%	28%	28%	6%	0%	3%	0%
Uhlenhorst	20%	0%	13%	0%	4%	13%	31%	20%	0%
Winterhude	22%	0%	12%	0%	9%	9%	26%	20%	2%

Quelle: Wohnungsmarktbarometer

Tab. 5: Wichtigste Faktoren für die Wahl der einzelnen Stadtteile als Wohnstandort

Innerhalb des Barometers wurden die Experten auch um ihre Meinung in Bezug auf die stärksten Nachfragegruppen nach Wohnraum im Bezirk Hamburg-Nord gebeten. Danach fokussiert sich die Nachfrage von Startern, Studenten, Single- und Paarhaushalten vor allem auf die zentrumsnahen Lagen, während Familien und Best-Ager eher peripherere Wohnstandorte präferieren (vgl. Abb. 15).

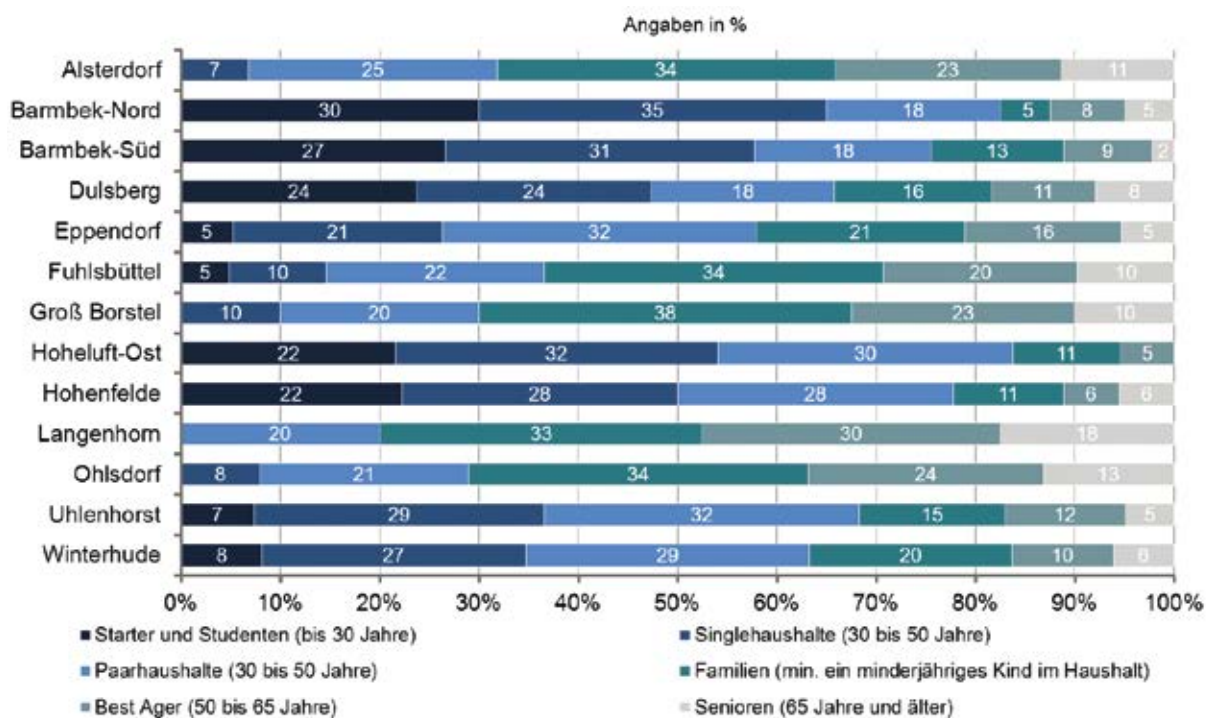


Abb. 15: Wichtigste Nachfragegruppen für den Wohnungsneubau

2.2.4 Sozialstruktur

Als Basis für die Analyse der Einkommensstruktur liegen derzeit lediglich die Daten aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik für die Jahre 2004 und 2007 vor. Dargestellt wird jeweils der Gesamtbetrag aller Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigem für das Jahr 2007 sowie die Entwicklung seit 2004. Danach lag das Einkommen je Steuerpflichtigem in Hamburg im Jahr 2007 bei 35.887 Euro. Das entspricht im Vergleich zum Jahr 2004 (32.505 Euro) einem Anstieg von etwa 10,4 %. Im Bezirk Hamburg-Nord lag das Einkommen 2007 mit 37.872 Euro leicht oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Die Entwicklung seit 2004 fiel im gesamtstädtischen Vergleich etwas dynamischer aus.

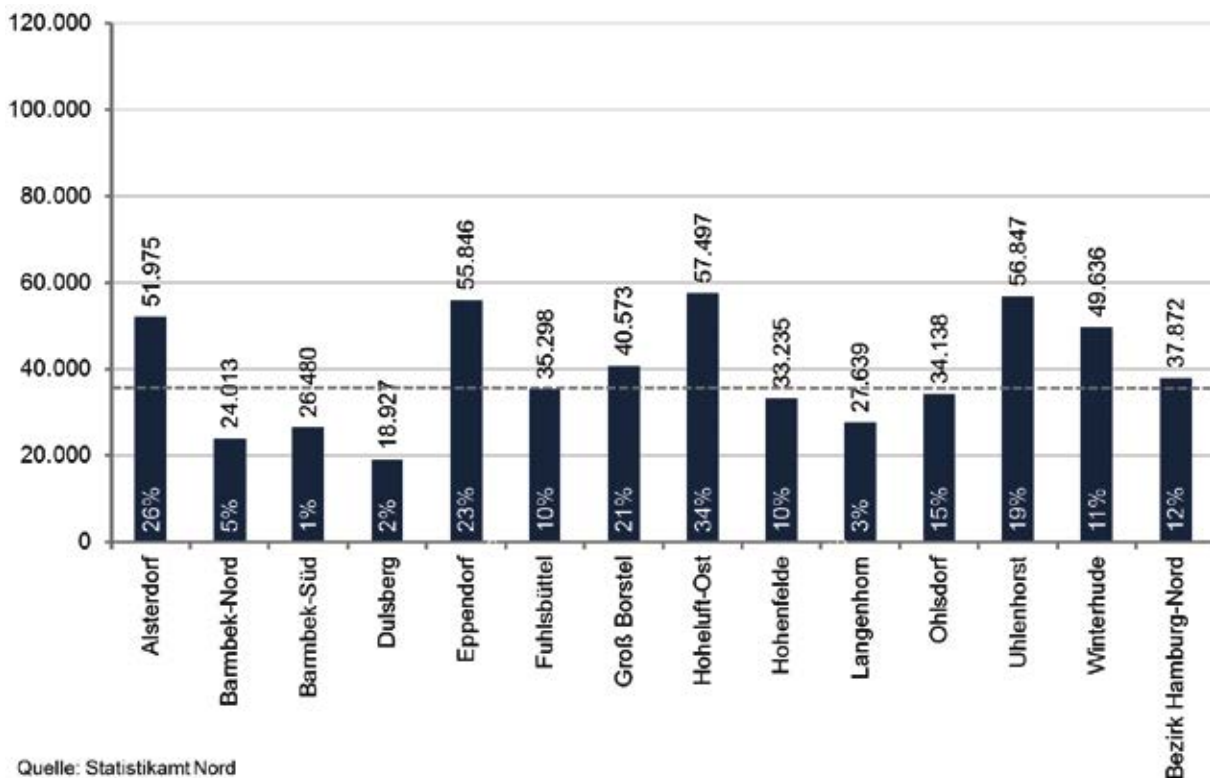


Abb. 16: Einkommen je Steuerpflichtigem 2007 und Entwicklung seit 2004

Auffällig ist, dass die Bewohner aller Stadtteile einen Anstieg der Einkommen verzeichneten. Stadtteile mit einem vergleichsweise niedrigen Durchschnittseinkommen verzeichneten im Betrachtungszeitraum nur einen unterdurchschnittlichen Einkommenszuwachs. Dazu gehören Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Dulsberg und Langenhorn. In Relation zur Inflation entspricht dies einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Einkommen. Besondere Relevanz erhält diese Entwicklung vor dem Hintergrund des überdurchschnittlich starken Anstiegs der Angebotsmieten in diesen Stadtteilen (vgl. Kapitel 2.3.4). Wenn sich die Einkommen und die Mieten in diesen Stadtteilen weiter auseinander entwickeln, ist zu erwarten, dass auch in diesen Stadtteilen – mit einem vergleichsweise moderaten Mietniveau – weitere Bevölkerungsgruppen Probleme bei der Wohnraumversorgung bekommen können. Dem gegenüber waren zwischen 2004 und 2007 überdurchschnittlich hohe Zuwächse der Einkommen vor allem in den Stadtteilen zu beobachten, die bereits ein überdurchschnittlich hohes Ausgangsniveau aufwiesen. Das spricht dafür, dass Segregationstendenzen eher zu- als abnehmen. Allerdings hat der Bezirk eine insgesamt relativ homogene Sozial- und Haushaltsstruktur und ist nicht mit anderen Teilräumen der Freien und Hansestadt Hamburg mit deutlichen Segregationstendenzen vergleichbar.

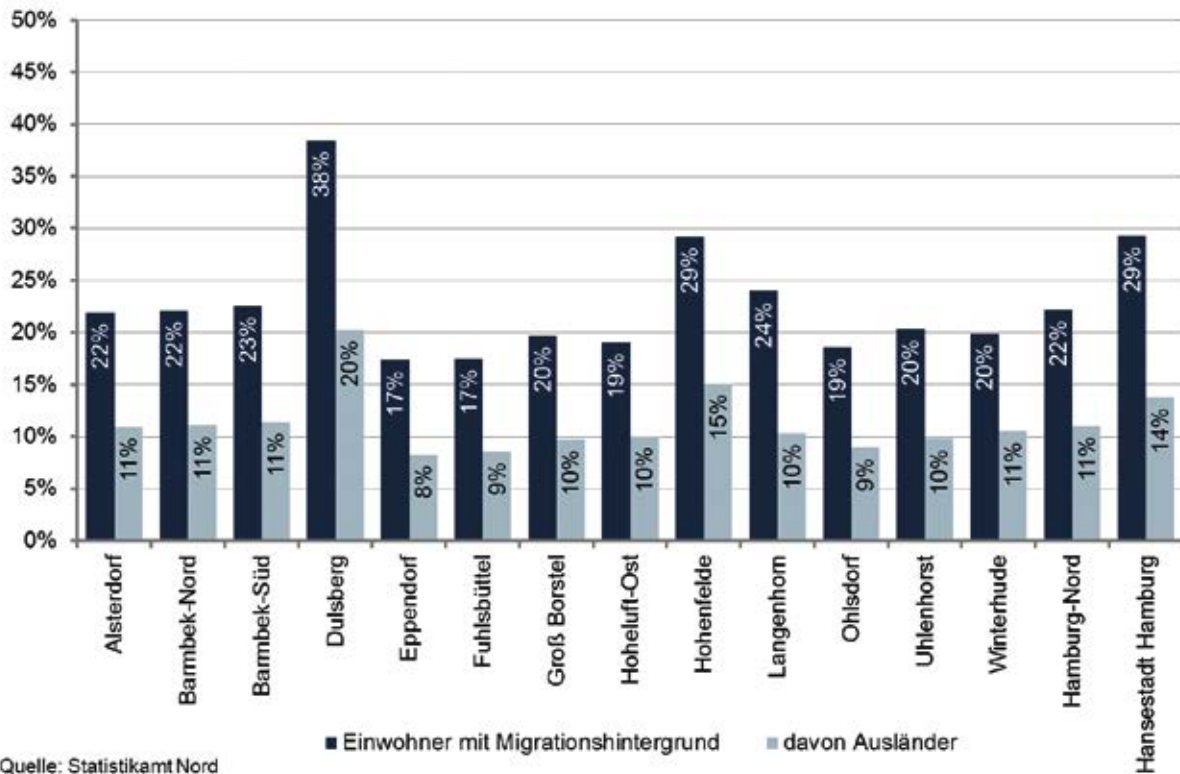


Abb. 17: Einwohner mit Migrationshintergrund 2012

Ende des Jahres 2012 lebten im Bezirk Hamburg-Nord 32.755 Personen ausländischer Herkunft. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist der Ausländeranteil mit etwa 11 % vergleichsweise gering. In Hamburg lag er im Jahr 2012 bei ca. 14 %.

Die Zahl der Einwohner mit Migrationshintergrund³ ist etwa doppelt so hoch wie die der Bevölkerung ausländischer Herkunft. 2012 waren 66.188 bzw. 22 % der Einwohner des Bezirkes Hamburg-Nord Menschen mit Migrationshintergrund. Im gesamtstädtischen Durchschnitt lag dieser Wert bei ca. 29 %. Eine vergleichsweise starke Konzentration von Bewohnern ausländischer Herkunft bzw. mit Migrationshintergrund auf oder oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus verzeichnet Dulsberg (vgl. Abb. 17).

Im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung hat sich der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren spürbar erhöht. Ende des Jahres 2012 waren 118.086 bzw. 56 % der 18- bis 65-Jährigen, die im Bezirk Hamburg-Nord wohnten, sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dieser Wert liegt 3 %-Punkte höher als im Hamburger Durchschnitt und etwa 3 %-Punkte höher als noch im Jahr 2008. Damit gingen 2012 10.737 Personen mehr einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach als noch 2008. Insgesamt folgt die Beschäftigung im Bezirk Hamburg-Nord der positiven Gesamtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg.

³ Zu den Menschen mit Migrationshintergrund zählen „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“. (Quelle: Statistisches Bundesamt)

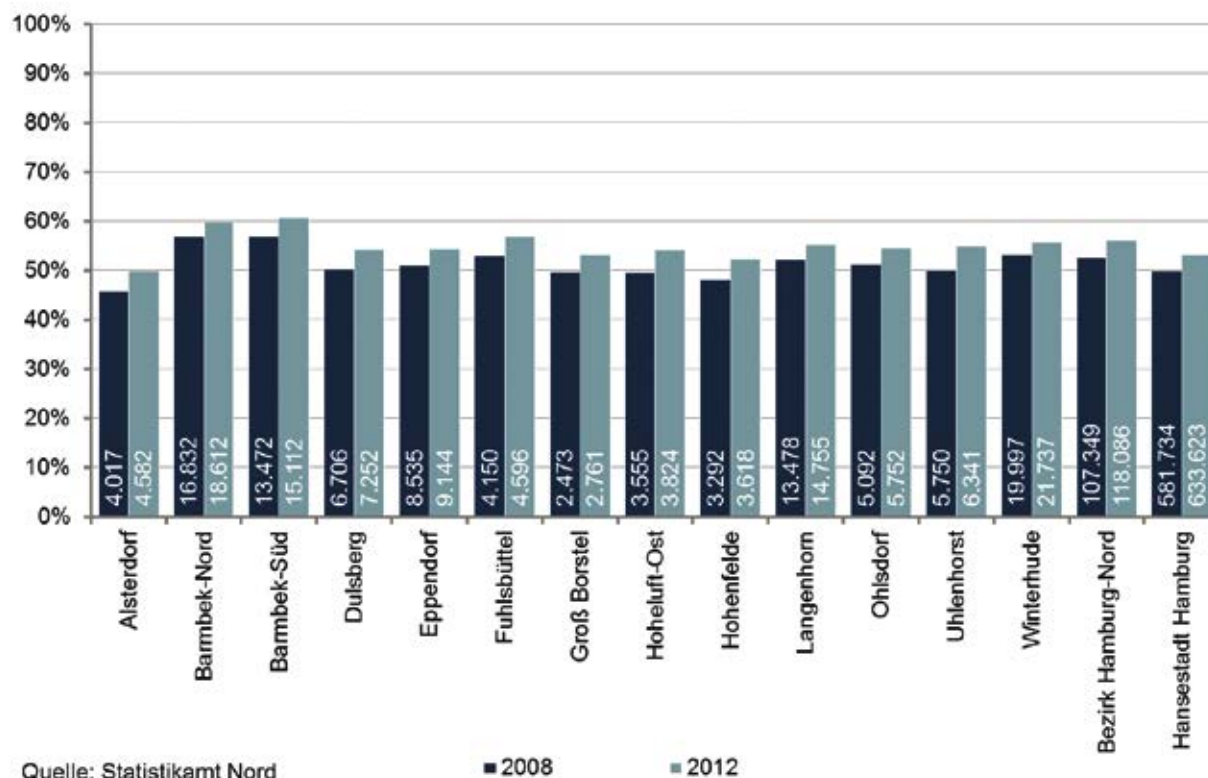


Abb. 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Anteil an den Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren)

Dem gegenüber hat sich trotz der positiven Beschäftigungsentwicklung die Zahl der Arbeitslosen (SGB II und SGB III) kaum verringert. Ende 2012 waren 10.119 Einwohner des Bezirkes Hamburg-Nord ohne Beschäftigungsverhältnis, was einem Anteil von 4,8 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren entspricht. Das sind 113 Arbeitslose weniger als noch 2008. Im Durchschnitt Hamburgs waren etwa 5,7 % der Einwohner im arbeitsfähigen Alter ohne Beschäftigung (2008: 6,1 %). Stadtteile, die nicht vom gesamtstädtischen Trend profitieren konnten, sind Eppendorf, Uhlenhorst und Winterhude. Allerdings weisen alle genannten Stadtteile eine Quote unterhalb des Durchschnitts auf.

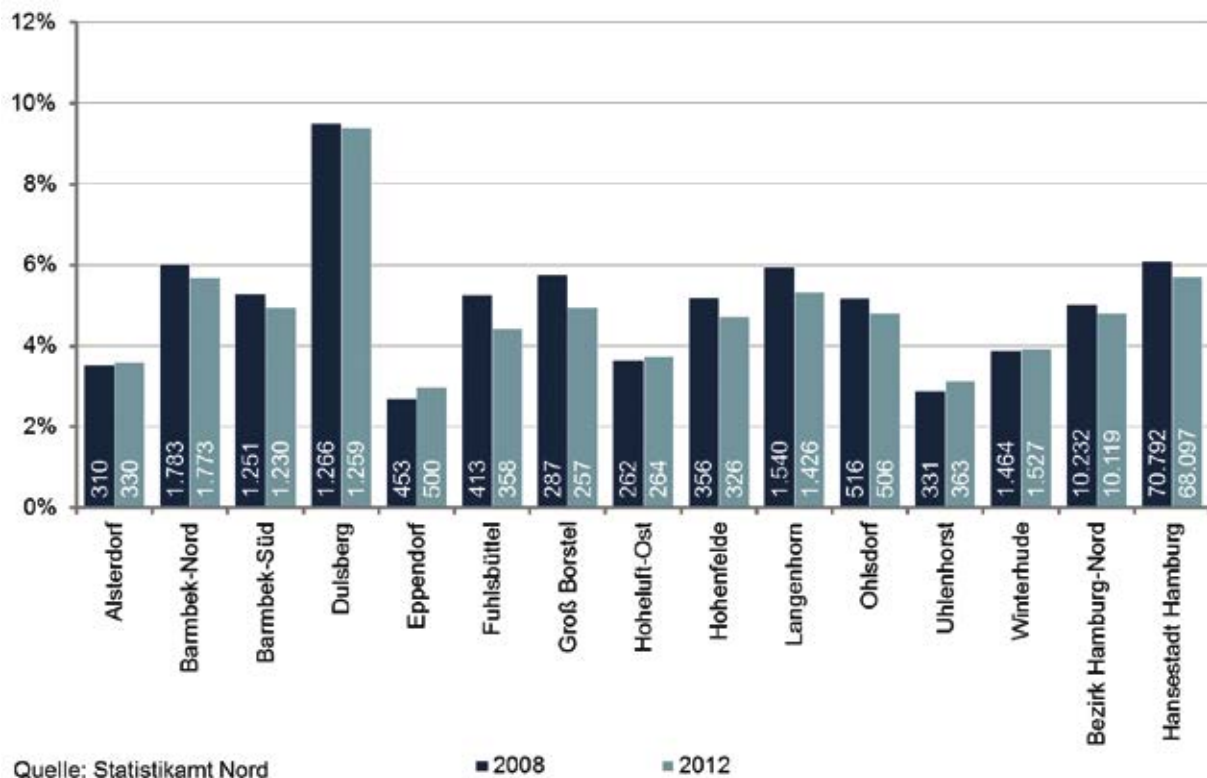


Abb. 19: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2008 und 2012 (Anteil an allen Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren)

Im Vergleich zur Zahl der Arbeitslosen ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zwischen 2009 und 2012 stärker zurückgegangen. Eine Bedarfsgemeinschaft kann aus einer oder mehreren Personen bestehen, von denen zumindest eine erwerbsfähig ist. Sie bezeichnet laut Bundesagentur für Arbeit Personen, die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. 2012 gab es im Bezirk Hamburg-Nord 13.512 Bedarfsgemeinschaften, was etwa 7,4 % aller Haushalte entspricht. Im Hamburger Durchschnitt sind es etwa 10,1 %. Gegenüber 2009 ist in Hamburg-Nord ein Rückgang von 1.560 Bedarfsgemeinschaften bzw. 10,4 % zu verzeichnen. Der höchste Anteil von Bedarfsgemeinschaften ist ebenfalls in Dulsberg zu verzeichnen.

Ein Rückgang ist auch bei den Wohngeldempfängerhaushalten zu. Deren Anteil an allen Haushalten ist allerdings deutlich geringer als der der Bedarfsgemeinschaften.

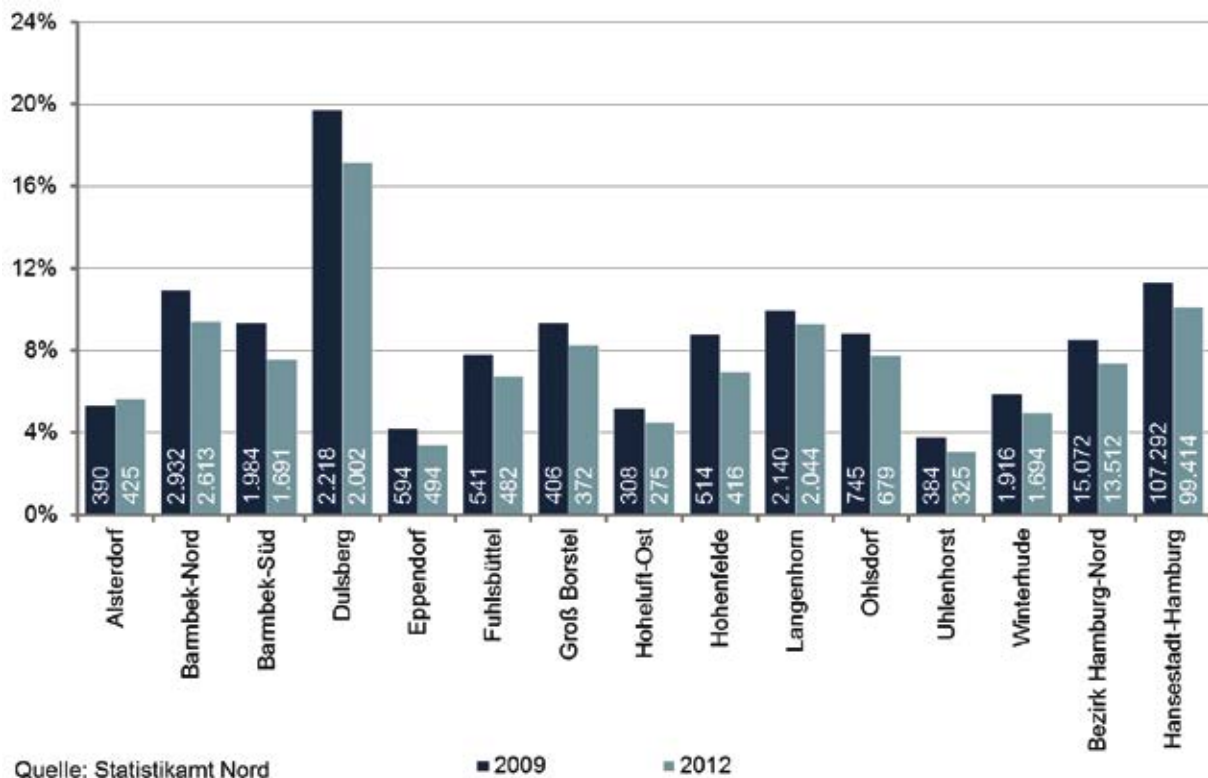


Abb. 20: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2009 und 2012 (Anteil an allen Haushalten)

2.3 Aktuelle Angebotssituation

Im folgenden Kapitel wird der beschriebenen Nachfragesituation im Bezirk Hamburg-Nord die Angebotsseite gegenüber gestellt. Abgebildet werden innerhalb dieses Abschnittes die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre, die Struktur des Wohnungsbestandes, der öffentlich geförderte Wohnungsbestand sowie die aus der Angebots- und Nachfragerelation resultierende Entwicklung der Miet- und Kaufpreise.

Kurzfassung

- Starke Prägung des Wohnungsbestandes durch Mehrfamilienhäuser – Einfamilienhäuser vor allem an peripheren Wohnstandorten
- Nachfrageüberhänge in den Eigentumssegmenten und im unteren und mittleren Preissegment sowie bei öffentlich geförderten und barrierearmen Wohnungen im Mietsegment
- Anstieg der Baugenehmigungszahlen nach verhaltener Neubautätigkeit der vergangenen Jahre
- Abschmelzprozess im öffentlich geförderten Wohnungsbestand
- Überdurchschnittlich starker Anstieg der Mietpreise
- Höchste Mietpreise für kleine (bis 40 m²) und große Wohnungen (100 m² und mehr)
- Anstieg der Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie der Bau- und Grundstückskosten
- Diskrepanz zwischen Angebots- und Nachfragestruktur

2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur

Im Jahr 2011 betrug die Zahl der Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt 885.737 Wohneinheiten, etwa 80 % davon entfallen auf Mietwohnungen. Mehr als 79 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern und ca. 21 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Letztere konzentrieren sich insbesondere in den peripheren Stadtteilen. Innerhalb der verdichteten innerstädtischen Stadtteile spielt dieses Segment nur eine untergeordnete Rolle.

	Wohnungsbestand		Gebäudetypologie		Wohnfläche	
	Anzahl der Wohnungen	Veränderung gegenüber 2008	Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH	Anteil von Wohnungen in MFH	je EW	je WE
Alsterdorf	6.775	165	19%	81%	38,5	76,1
Barmbek-Nord	25.595	215	1%	99%	37,4	55,3
Barmbek-Süd	20.009	221	1%	99%	36,4	57,4
Dulsberg	10.524	1	1%	99%	32,1	52,7
Eppendorf	13.156	94	3%	97%	43,7	76,3
Fuhlsbüttel	6.527	6	24%	76%	39,7	72,9
Groß Borstel	4.263	24	43%	57%	40,0	73,4
Hoheluft-Ost	5.582	6	2%	98%	42,9	70,7
Hohenfelde	5.301	44	3%	97%	39,9	65,7
Langenhorn	20.135	115	40%	60%	35,2	72,7
Ohlsdorf	8.097	155	21%	79%	37,7	69,0
Uhlenhorst	10.020	87	2%	98%	47,0	72,5
Winterhude	30.092	342	3%	97%	40,7	67,3
Bezirk Hamburg-Nord	166.076	1.475	10%	90%	38,8	65,9
Hansestadt Hamburg	885.737	10.208	21%	79%	37,0	72,6

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 6: Wohnungsbestand 2011

Im Jahr 2011 betrug die Zahl der Wohnungen im Bezirk Hamburg-Nord 166.076, das entspricht ca. 19 % aller Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg. Gegenüber dem Jahr 2008 hat sich der Bestand um 1.475 Wohnungen bzw. um weniger als 1 % erhöht (vgl. Tab. 6). Der Wohnungsbestand ist stark durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern betrug im Durchschnitt 10 %. Dieser ist damit deutlich niedriger als im gesamtstädtischen Vergleich. Den höchsten Anteil dieses Gebäudetyps weisen die peripheren Stadtteile auf.

Der durchschnittliche Wohnflächenkonsum im Bezirk Hamburg-Nord lag 2011 bei 38,8 m² pro Person, insbesondere infolge der starken Prägung durch kleine Haushalte bzw. in Teilbereichen durch den höheren Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, und damit ca. 1,8 m² über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Vor allem in Stadtteilen mit einem höheren Familienanteil ist der Wohnflächenverbrauch niedriger als auf gesamtstädtischer Ebene.

Abb. 21 stellt die Struktur des Wohnungsbestandes nach der Zahl der Räume für das Jahr 2011 dar. Etwa 12 % aller Wohnungen sind Wohneinheiten mit einem Raum bzw. zwei Räumen. Weitere 37 % der Wohnungen haben drei Räume. Etwa 18 % weisen fünf Räume und mehr auf. Damit ist der Bestand

stärker durch kleinere Wohnungen – insbesondere durch den hohen Anteil von Wohnungen im Geschosswohnungsbau – geprägt als der Bestand der Gesamtstadt.

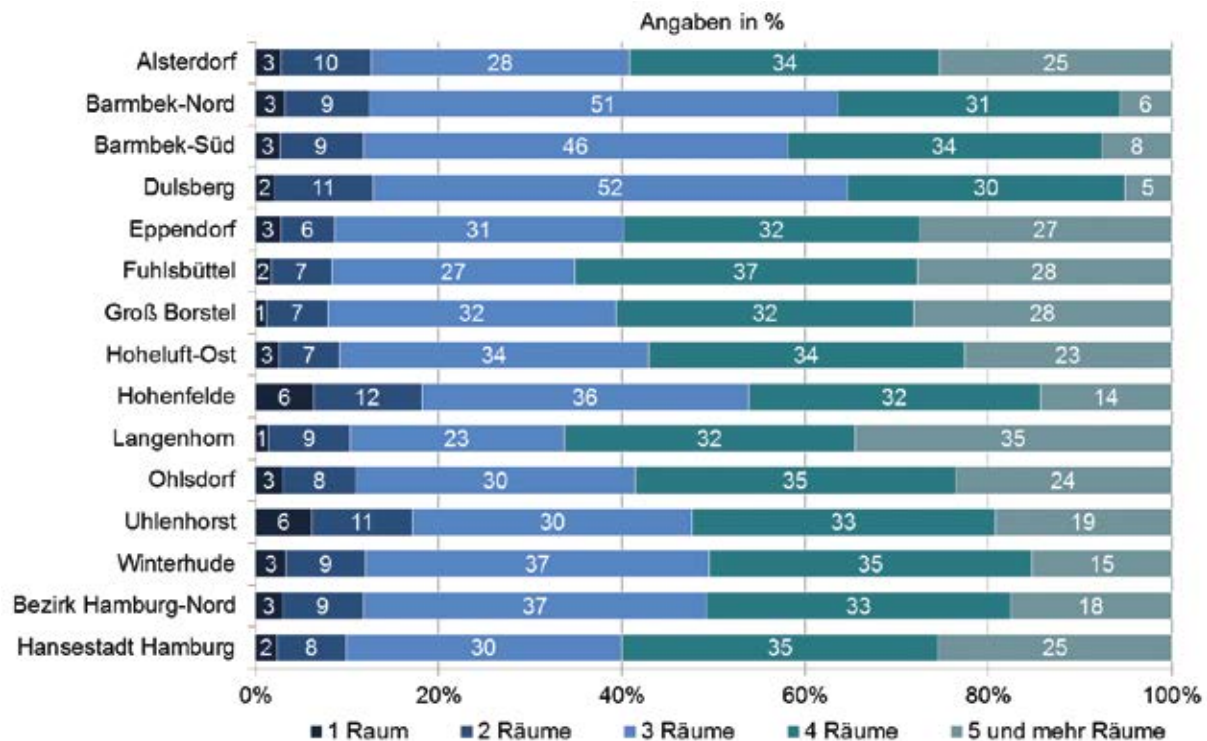


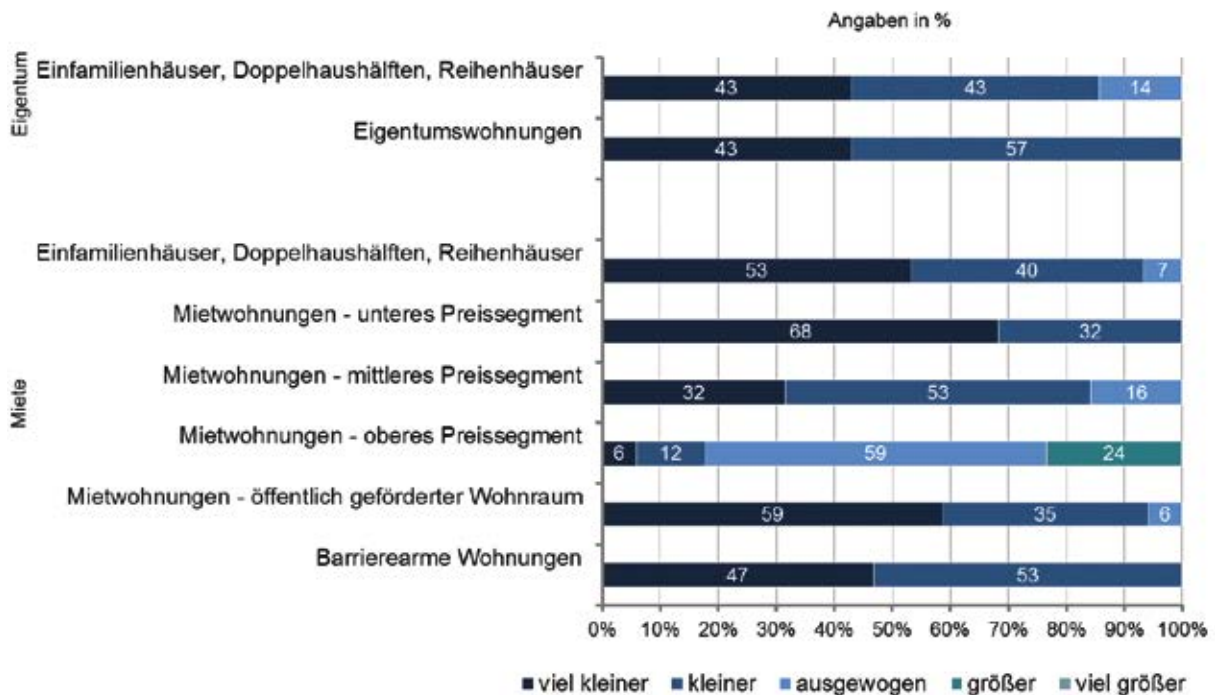
Abb. 21: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2011

Angebots-Nachfrage-Relation

Im Zuge des Singularisierungsprozesses wächst der Anteil von Singlehaushalten im Bezirk Hamburg-Nord. In Verbindung mit dem gestiegenen Mietniveau der vergangenen Jahre (vgl. Kapitel 2.3.4), richtet sich die Nachfrage stärker auf kleine und kompakte Wohnungen aus. Diese sind allerdings nur in geringem Umfang im Bezirk Hamburg-Nord und in der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt zu finden. Auf der Nachfrageseite entfallen ca. 80 % der Haushalte auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Angebotsseitig haben allerdings nur etwa 49 % aller Wohnungen zwischen einem Raum und drei Räumen. Für größere Haushalte stehen zumindest quantitativ in ausreichendem Maße größere Wohnungen zur Verfügung, allerdings werden diese häufig durch kleine Haushalte belegt.

In den Eigentumssegmenten werden von den Wohnungsmarktakteuren⁴ hohe Nachfrageüberhänge angegeben. Die Angebotssituation für Eigentumswohnungen wird von allen Teilnehmern als kleiner bzw. viel kleiner als die Nachfrage eingeschätzt. Im Einfamilienhaussegment wird diese Einschätzung von 86 % der Befragten geteilt.

⁴ Die Antwortenden Wohnungsmarktakteure für Hamburg-Nord setzten sich aus folgenden Akteursgruppen zusammen: SAGA GWG, Genossenschaften und deren Verbände (27 %), Projektentwickler, Bauträger und Immobilienfonds (14 %), Senats-, Bezirksverwaltung, Öffentliche Hand (14 %), Makler und deren Verbände (10 %), Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände (9 %), Freie Wohnungsunternehmen und deren Verbände (8 %), Soziale Institutionen, Träger und Verbände (5 %), Politik (5 %), Sonstige (10 %).



Quelle: Wohnungsmarktbarometer

Abb. 22: Beurteilung der Angebotssituation in den verschiedenen Marktsegmenten

Bezogen auf Mietwohnungen sind Nachfrageüberhänge im Segment der Einfamilienhäuser und im mittleren Preissegment zu beobachten. Der stärkste Druck liegt allerdings auf dem unteren Preissegment, den barrierearmen und den öffentlich geförderten Wohnungen. Als ausgewogen wird die Situation für hochpreisige Mietwohnungen beurteilt. In diesem Segment wird im Verhältnis zur Nachfrage sogar teils ein Überangebot gesehen.

2.3.2 Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit im Bezirk Hamburg-Nord und in der gesamten Freien und Hansestadt Hamburg befindet sich seit dem Ende des letzten großen Wohnungsbaubooms Anfang der 2000er Jahre auf einem niedrigen Niveau. Mit Beginn des Jahres 2011 ist ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen zu beobachten, der die Planzahlen von 6.000 genehmigten Wohnungen (brutto) pro Jahr übertrifft.

Unabhängig davon ist im Bezirk Hamburg-Nord die Zahl der Baugenehmigungen vergleichsweise hoch. Im Jahr 2011 wurden durch den Wohnungsbaukoordinator 1.810 genehmigte Wohnungen registriert. Im Jahr 2012 stieg diese Zahl noch einmal um 213 Genehmigungen an. Der überwiegende Teil der genehmigten Wohnungen war in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Nur etwa 12 % der genehmigten Wohnungen entfielen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Sollten sich die gestiegenen Genehmigungszahlen auch in steigenden Fertigstellungen von Wohnungen niederschlagen und diese auch mittelfristig erreicht werden, würde dies zu einem aus Sicht der Nachfrager günstigeren Angebots-Nachfrage-Verhältnis beitragen.

In den letzten Jahren konnten die Baufertigstellungen den steigenden Bedarf nicht decken. Während in der letzten Hochphase des Wohnungsbaus zwischen 1992 und Anfang der 2000er Jahre noch 7.500 bis

etwa 10.000 Wohnungen in Hamburg jährlich realisiert wurden, stagniert der Wohnungsbau seit einigen Jahren auf einem niedrigen Niveau.

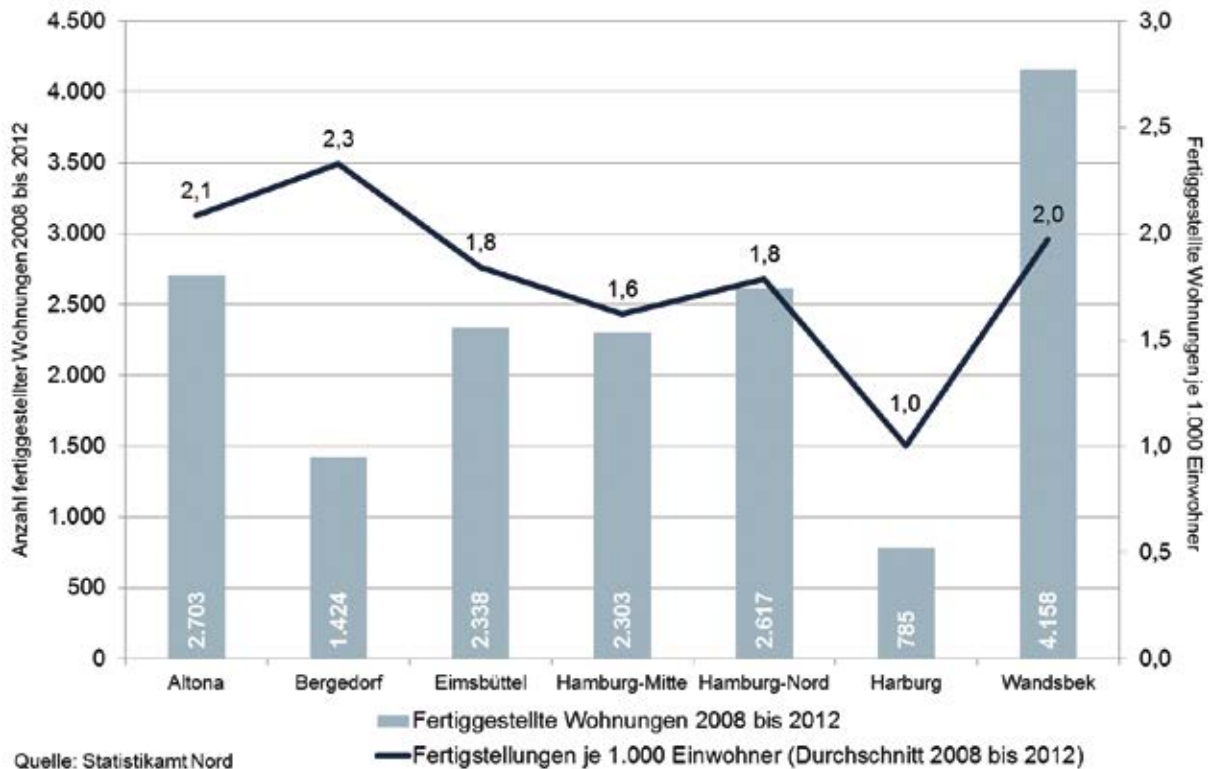


Abb. 23: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Bezirken

Im Bezirk Hamburg-Nord war die Zahl der Fertigstellungen je 1.000 Einwohner im Vergleich zu den anderen Bezirken durchschnittlich, allerdings war das Niveau insgesamt relativ niedrig. Bezogen auf die Einwohnerzahl lagen die Fertigstellungen nur in zwei der letzten fünf Jahre oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Insgesamt wurden zwischen 2008 und 2012 2.617 Wohneinheiten in Hamburg-Nord fertiggestellt. Das entspricht 1,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Bezogen auf die Einwohnerzahl wiesen nur Bergedorf (+0,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern), Altona (+0,3) und Wandsbek (+0,2) höhere Wohnungsfertigstellungen auf (vgl. Abb. 23).

Zur Interpretation der Daten ist darauf hinzuweisen, dass Baufertigstellungen häufig verspätet oder gar nicht gemeldet werden und die tatsächlichen Werte daher höher ausfallen, als in der Abbildung dargestellt. Zudem handelt es sich um Bruttofertigstellungen, d.h. ein ggf. realisierter Abriss von Wohneinheiten wird nicht berücksichtigt.

Rund 86 % der fertiggestellten Wohnungen in den letzten fünf Jahren wurden im Geschosswohnungsbau realisiert. In der kleinräumigen Betrachtung wurden in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen in Barmbek-Nord, Langenhorn und Winterhude errichtet. Bezogen auf 1.000 Einwohner sind die höchsten Fertigstellungszahlen in Alsterdorf, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Langenhorn und Ohlsdorf zu verzeichnen.

Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung des Wohnungsneubaus sind die Baukosten. Schon seit einigen Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg der Baukosten zu beobachten. Die Ursachen sind u. a. steigende Rohstoffpreise sowie ein erhöhtes Anforderungsniveau an Wohnungsneubauten, z. B. Energieeinsparverordnung.

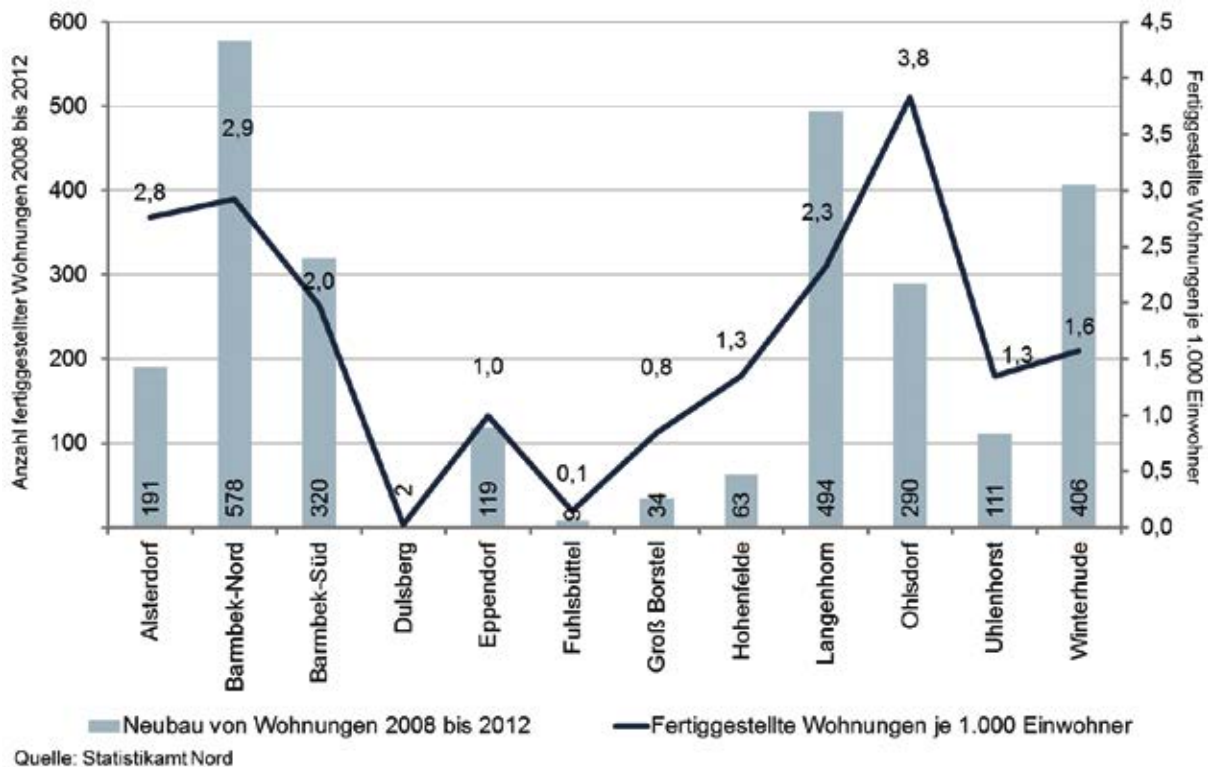
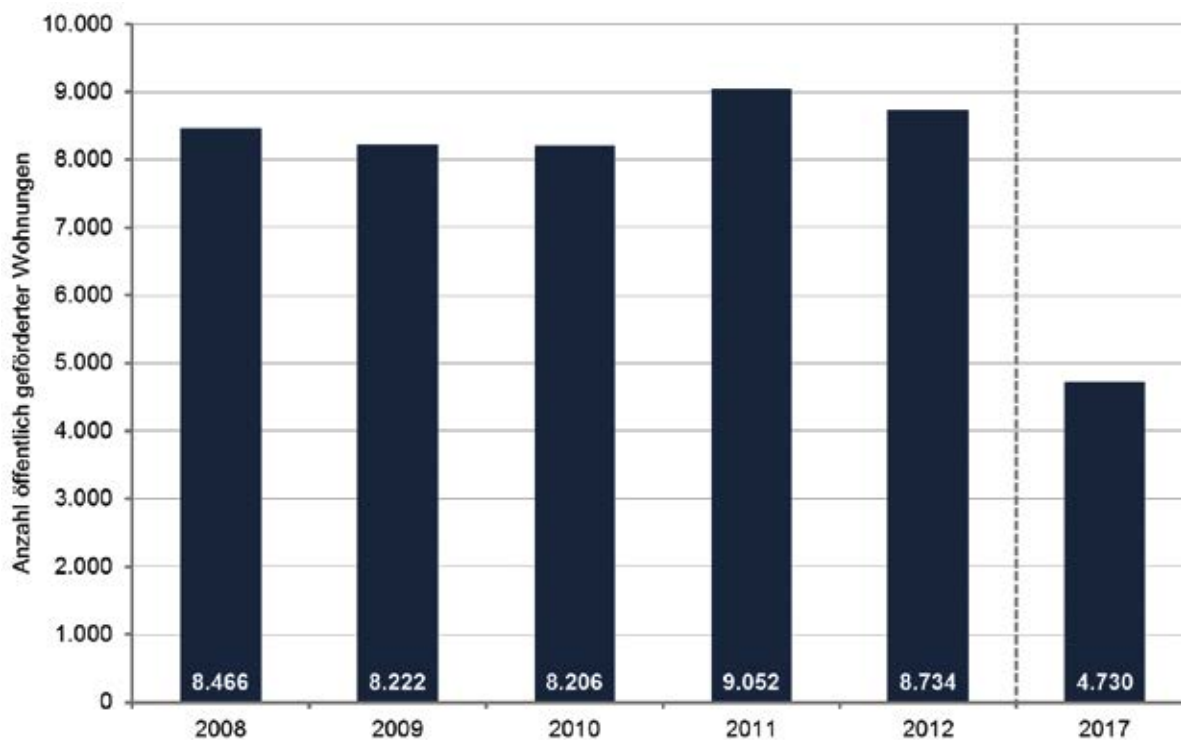


Abb. 24: Baufertigstellungen 2008 bis 2012 nach Stadtteilen

2.3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Hamburger Senat hat sich das Ziel gesetzt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder einen „substanziellen Anteil des Wohnungsbauvolumens“ einnehmen soll. Innerhalb der letzten Jahre lag der Schwerpunkt der Förderung insbesondere auf der Bestandsentwicklung. Die hohen Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre, die zum Teil einen Anteil von zwei Dritteln am Wohnungsneubau einnahmen, werden heute nicht mehr erreicht. Auf der anderen Seite haben sich die gesetzlichen Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung von einer reinen Quantitäten- hin zu einer Qualitätenförderung verlagert. Auch bei den anvisierten Zielgruppen des Gesetzes werden heute nicht mehr die „breiten Schichten des Volkes“ (§ 1 WoBauG) sondern die „sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“, (§ 1 Abs. 1 Satz 1 HmbWoFG) erreicht. Hauptzielgruppen des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes sind Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung, Ältere und Studierende. Der Schwerpunkt liegt auf der Unterstützung von Haushalten mit einem niedrigen Einkommen (1. Förderweg: Anfangsmiete 2013 6,00 Euro/m²). Da im Zuge der Anspannung des Wohnungsmarktes auch zunehmend Haushalte mit mittleren Einkommen von Problemen bei der Wohnraumversorgung betroffen sind, wurde in Hamburg der 2. Förderweg (Anfangsmiete 2013: 8,10 Euro/m²) eingeführt und damit die Zielgruppe des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ausgeweitet.



Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 25: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2008 bis 2012, 2017 im Bezirk Hamburg-Nord

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bezirk Hamburg-Nord betrug im Jahr 2012 8.734. Das entspricht etwa 5 % des gesamten Wohnungsbestandes. Lediglich die Stadtteile Alsterdorf, Dulsberg und Langenhorn weisen einen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand auf, der auf oder über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

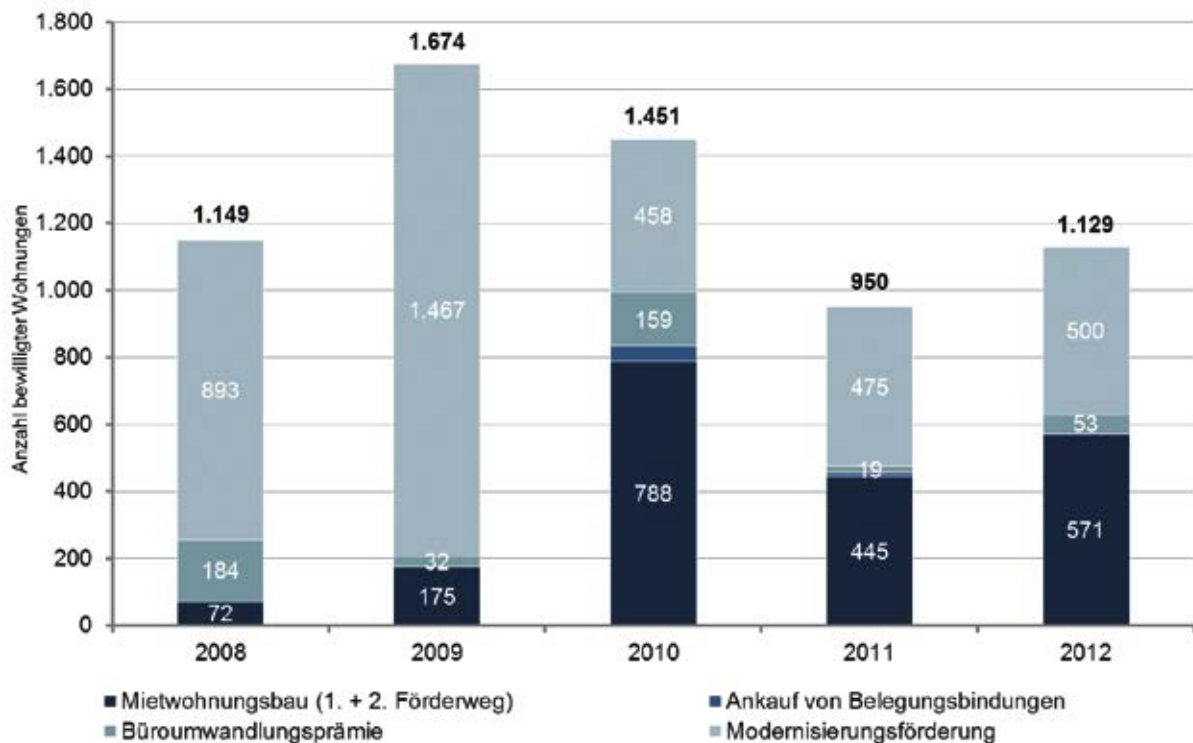
Innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich der Bestand entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung um 268 Wohnungen bzw. 3,1 % erhöht. Auf gesamtstädtischer Ebene reduzierte sich der Bestand um 6,1 %. Die größten Bestände an öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb des Bezirkes Hamburg-Nord befinden sich in Dulsberg und Langenhorn (vgl. Tab. 7). Zum Teil beträgt der Anteil am gesamten Wohnungsbestand nur 3 %. Im Stadtteil Uhlenhorst gibt es keinen öffentlich geförderten Wohnraum.

Bis zum Jahr 2017 werden 4.004 gebundene Wohnungen aus der Bindung fallen. Gegenüber dem Jahr 2012 entspricht das einem Rückgang von 45,8 %. Die deutlichsten Rückgänge sind in Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Hoheluft-Ost, Hohenfelde, Langenhorn und Ohlsdorf zu erwarten. Von Langenhorn abgesehen, sind damit insbesondere Stadtteile betroffen, deren öffentlich geförderter Wohnungsbestand anteilig sehr klein ist. Die Bewilligung neuer Bindungen und deren Realisierung wird zumindest einen Teil dieser Bindungsausläufe auffangen, diese wohl aber nicht in vollem Umfang kompensieren können. Der Auslauf von Bindungen in Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Dulsberg kann dazu beitragen, dass sich die Wohnungsmarktsituation weiter verschärft und ein räumliches Steuerungsinstrument der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte an Wirkung verliert.

	2008		2012		2017
	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE
Alsterdorf	806	12%	722	11%	468
Barmbek-Nord	485	2%	721	3%	344
Barmbek-Süd	488	2%	643	3%	336
Dulsberg	1.189	11%	1.189	11%	873
Eppendorf	675	5%	682	5%	611
Fuhlsbüttel	181	3%	182	3%	141
Groß Borstel	350	8%	255	6%	166
Hoheluft-Ost	172	3%	172	3%	98
Hohenfelde	327	6%	343	6%	61
Langenhorn	2.403	12%	2.439	12%	1.056
Ohlsdorf	401	5%	481	6%	96
Uhlenhorst	0	0%	0	0%	0
Winterhude	989	3%	905	3%	480
Hamburg-Nord	8.466	5%	8.734	5%	4.730
Hansestadt Hamburg	102.631	12%	96.332	11%	63.293

Quelle: Statistikamt Nord

Tab. 7: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2008, 2012 und 2017



Quelle: Hamburgische Investitions- und Förderbank

Abb. 26: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen 2008 bis 2012 im Bezirk Hamburg-Nord

2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung

Infolge des Nachfrageanstieges durch das wanderungsbedingte Haushaltswachstum, den Singularisierungsprozess und einer in Relation dazu vergleichsweise zurückhaltenden Neubautätigkeit im Bezirk Hamburg-Nord kam es in den vergangenen Jahren zu einer Marktdynamik, die sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen niederschlug.

Mietpreisniveau und Mietpreisentwicklung

Abb. 27 stellt die Angebotsmieten für das Jahr 2012 kleinräumig dar. Die Grundlage dafür sind die Inserate von Vermietern auf dem Portal Immobilienscout24. Diese Angebotsmieten spiegeln nur einen Ausschnitt der Eigentümer von Mietwohnraum auf dem Hamburger Wohnungsmarkt (Große Bestandhalter wie beispielsweise die SAGA GWG oder viele Genossenschaften nutzen dieses Portal nur eingeschränkt). Dennoch sind die Angebotsmieten gut geeignet, um Tendenzen in der Mietentwicklung bzw. kleinräumige Unterschiede des Mietniveaus darzustellen.

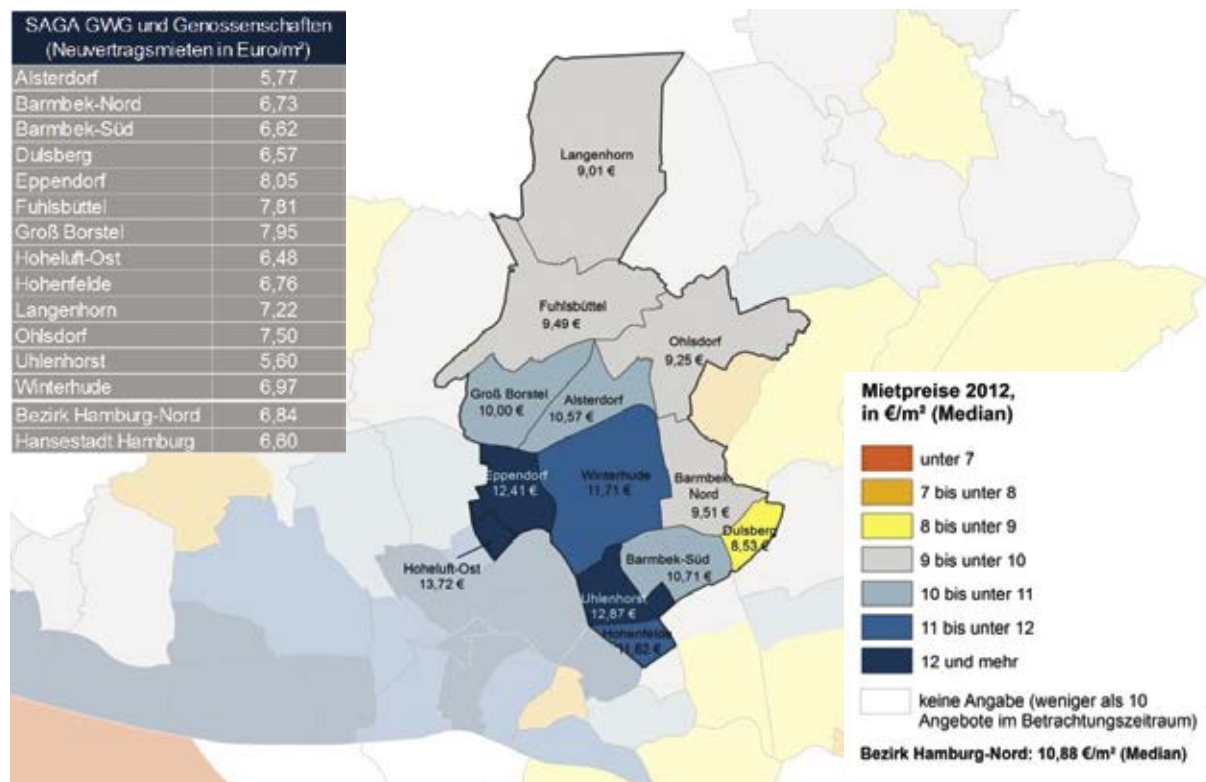


Abb. 27: Angebotsmieten 2012

Quelle: „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ (Tabelle), Immobilienscout 24 (Karte)

Mit 10,88 Euro/m² nettokalt liegt das Mietniveau im Bezirk Hamburg-Nord ca. 1,13 Euro/m² über dem der Gesamtstadt. Deutlich wird dabei insbesondere, dass das Mietniveau der Stadtteile entlang der Außenalster den gesamtstädtischen Median⁵ deutlich übertrifft. Dies ist auch in den angrenzenden Stadtteilen Alsterdorf, Barmbek-Süd und Groß Borstel der Fall. Bezogen auf die Angebotsmieten gehören die Stadtteile Hoheluft-Ost, Eppendorf und Uhlenhorst zu den teuersten Stadtteilen in der Freien und Hansestadt Hamburg. Das Mietniveau von der SAGA GWG und den Genossenschaften im Bezirk

⁵ Der Median gibt den Wert an; bei dem die Hälfte aller Mieten höher und die andere Hälfte niedriger sind Er ist damit der mittlere Wert und nicht der Durchschnitt aller Mieten.

Hamburg-Nord liegt bei durchschnittlich 6,84 Euro/m² ⁶. Bezogen auf den Bezirk Nord ist rund ein Viertel des Mietwohnungsbestands im Eigentum von SAGA GWG und Genossenschaften. SAGA GWG besitzt rund 10 % und die Genossenschaften rund 15 % des Mietwohnungsbestandes. Dies zeigt einerseits, dass ein beträchtlicher Anteil von Wohnungen auch in den stark nachgefragten Stadtteilen zu vergleichsweise moderaten Mieten angeboten wird. Andererseits sind knapp Dreiviertel der Wohnungen im Besitz von privaten Vermietern und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, deren Wohnungsbestände meist zu deutlich höheren Preisen vermietet werden.

Die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2008 und 2012 fällt räumlich betrachtet heterogener aus als die des Mietniveaus. Deutlich wird dabei, dass sich die Mietendynamik verstärkt auch in nicht zentralen Stadtbereichen zeigt, zum Teil auch bis in die peripheren Stadtteile (vgl. Abb. 28).

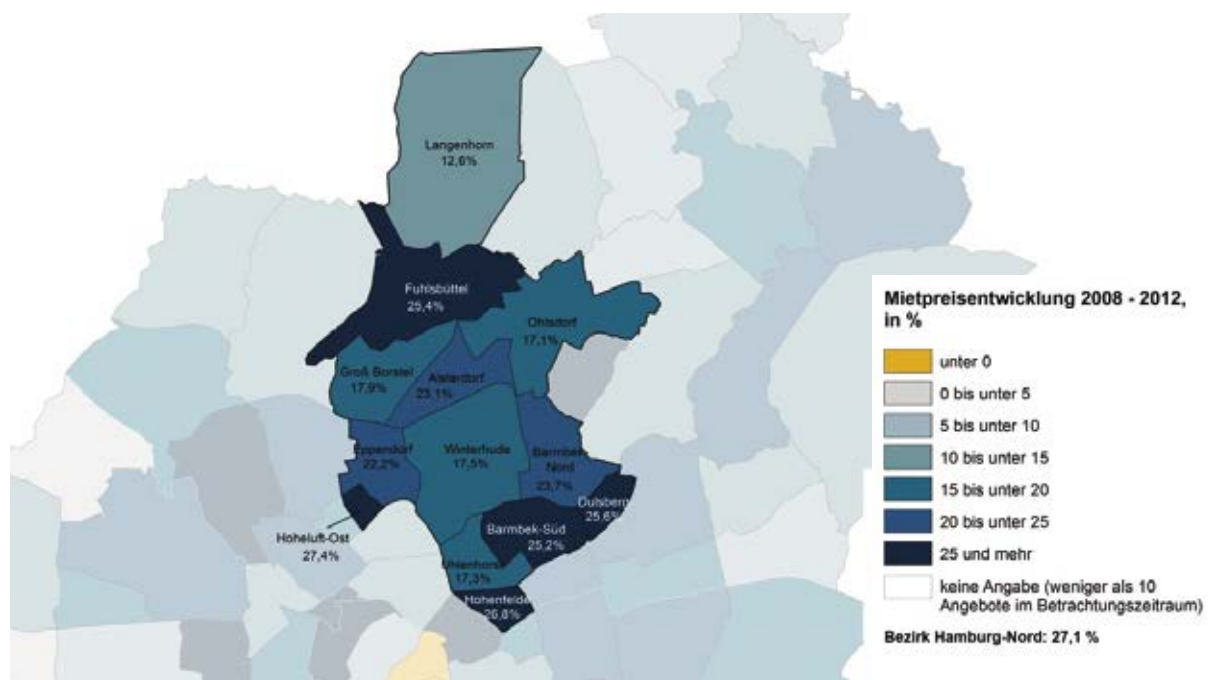


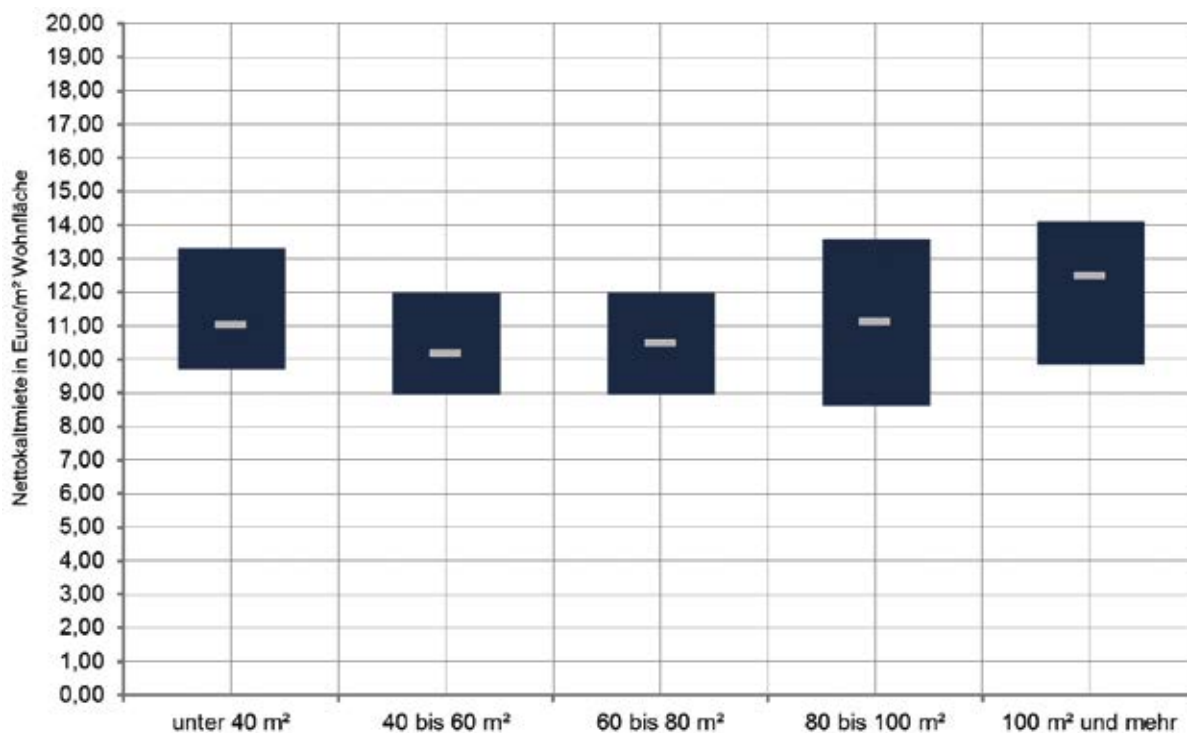
Abb. 28: Entwicklung der Angebotsmieten 2008 bis 2012

Quelle: Immobilienscout 24 (Karte)

Zwischen 2008 und 2012 sind die Angebotsmieten im Bezirk Hamburg-Nord und in der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2008 betrug der Median im Bezirk Hamburg-Nord noch 8,56 Euro/m² nettokalt. Bis zum Jahr 2012 betrug der Zuwachs 2,23 Euro/m² bzw. 27 %. Damit fiel die Entwicklung im Bezirk Hamburg-Nord deutlich dynamischer aus als im gesamtstädtischen Vergleich.

Neben der räumlichen Lage ist die Höhe der Angebotsmiete maßgeblich von der Wohnungsgröße abhängig (vgl. Abb. 29). Die höchsten Mieten pro Quadratmeter nettokalt müssen danach für kleine Wohnungen mit bis zu 40 m² und große Wohnungen mit einer Fläche von über 80 m² bezahlt werden. Die niedrigsten Angebotsmieten weisen die Wohnungen mit einer Fläche von 60 bis 80 m² auf. Dies ist auch das Segment mit dem größten Angebot. Die Entwicklung des Mietniveaus in den unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen war zwischen 2008 und 2012 vergleichsweise homogen.

⁶ Lister, Michael; Biegler, Peter (2013) - Studie zum Hamburg Mietwohnungsmarkt; im Auftrag der wohnungs-wirtschaftlichen Verbände (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband, IVD-Nord und VNW) unter dem Dach „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“



Quelle: Immobilienscout 24

Abb. 29: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße im Bezirk Hamburg-Nord 2012 Euro/m² (Median)

Neben der quantitativen und qualitativen Verfügbarkeit von Wohnraum ist für die Nachfragenden weniger das Mietniveau als solches entscheidend, sondern die Relation des Mietniveaus zum verfügbaren Einkommen. Für die Berechnung der Wohnkosten-Einkommen-Relation⁷ wurde das beschriebene Einkommensniveau des Jahres 2007 auf Basis der vom statistischen Bundesamt ausgewiesenen Lohnentwicklungen für die Bundesländer für das Jahr 2012 angepasst und ins Verhältnis zum aktuellen Mietniveau auf Ebene der Stadtteile für eine Standardwohnung gesetzt.

Deutlich wird in der kleinräumigen Betrachtung, dass die Wohnkosten-Einkommen-Relation in den beliebten Stadtteilen westlich der Alster, östlich und südöstlich der Innenstadt sowie im Nordosten am höchsten ist. Abb. 30 stellt die Wohnkosten-Einkommen-Relation als Index im Verhältnis zum gesamtstädtischen Durchschnitt dar. Für den Bezirk insgesamt ist die Wohnkosten-Einkommen-Relation vergleichsweise niedrig. In den Stadtteilen Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und Dulsberg ist allerdings eine überdurchschnittlich hohe Wohnkosten-Einkommen-Relation zu beobachten.

⁷ Die Wohnkosten-Einkommen-Relation gibt an, wie hoch der Anteil des Einkommens ist, der für die Anmietung einer Standardwohnung (75 m² Wohnfläche) aufgewendet werden muss. Dieser wird als Index im Verhältnis zur Gesamtstadt dargestellt.

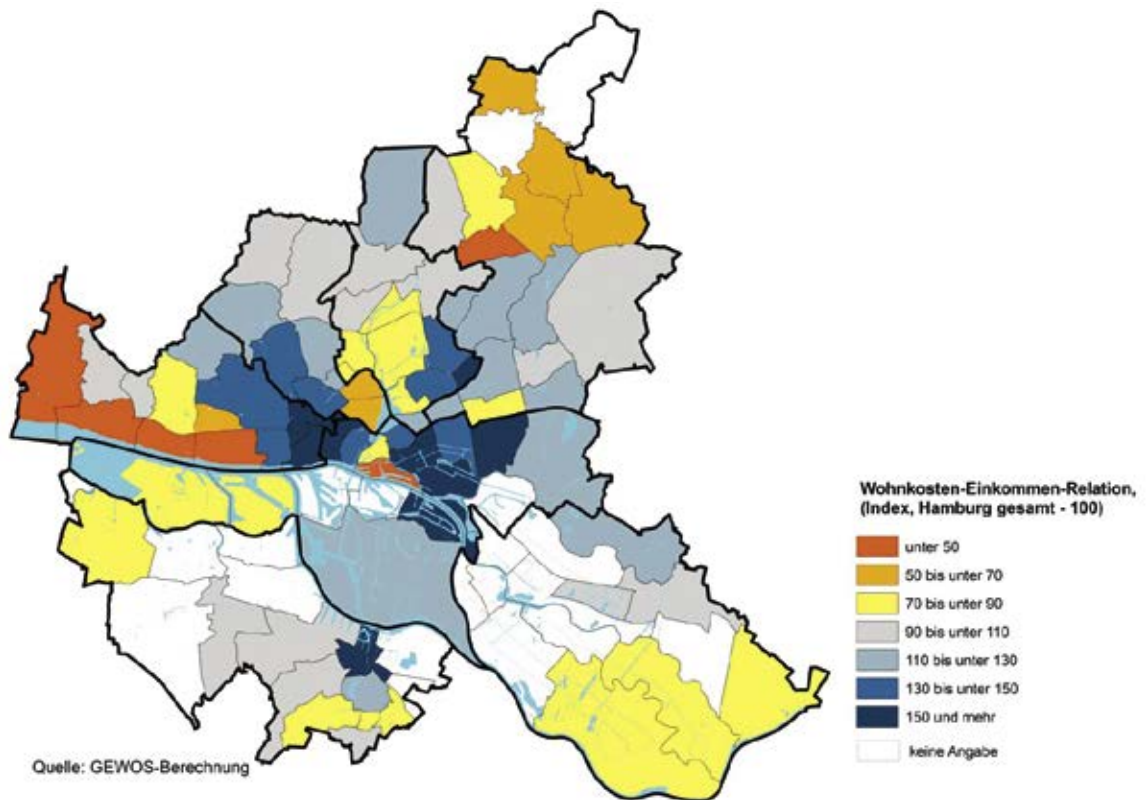


Abb. 30: Wohnkosten-Einkommen-Relation (Index)

Kaufpreinsniveau und Kaufpreisentwicklung

Analog zu den Entwicklungen im Mietwohnungssegment gab es auch bei der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen einen deutlichen Anstieg. Auch durch die zusätzliche Nachfrage im Segment für Eigentumswohnungen infolge des niedrigen Zinsniveaus ist ein stärkerer Anstieg der Kaufpreise als bei den Mieten – sowohl im Bestand als auch im Neubau – zu beobachten.

Im Jahr 2008 lag der Median für Eigentumswohnungen im Bezirk Hamburg-Nord im Bestand bei 2.182 Euro/m² Wohnfläche (Hamburg: 1.923 Euro/m²). Bis 2012 gab es einen kontinuierlichen Anstieg auf 3.347 Euro/m² (vgl. Tab. 8). Das entspricht einem Anstieg von 53 %. Gegenüber dem gesamtstädtischen Niveau ist die Entwicklung damit noch deutlich dynamischer (+14 %-Punkte).

Der Preisanstieg bei neu gebauten Eigentumswohnungen im Bezirk Hamburg-Nord lag mit 63 % noch deutlicher über der gesamtstädtischen Entwicklung (+38 %).

	Bestand			Neubau		
	2008	2012	2008-2012	2008	2012	2008-2012
Alsterdorf	2.487	3.644	+47%	-	-	-
Barmbek-Nord	1.617	2.222	+37%	-	4.415	-
Barmbek-Süd	1.900	2.697	+42%	-	4.375	-
Dulsberg	1.673	2.623	+57%	-	-	-
Eppendorf	2.563	4.647	+81%	-	5.926	-
Fuhlsbüttel	1.461	2.357	+61%	-	-	-
Groß Borstel	1.624	3.656	+125%	-	-	-
Hoheluft-Ost	3.105	4.353	+40%	-	-	-
Hohenfelde	2.176	3.273	+50%	-	-	-
Langenhorn	1.529	1.983	+30%	-	-	-
Ohlsdorf	1.771	2.577	+46%	-	-	-
Uhlenhorst	2.951	4.318	+46%	-	5.352	-
Winterhude	2.584	3.772	+46%	2.886	4.143	+44%
Bezirk Hamburg-Nord	2.182	3.347	+53%	2.898,09	4.737	+63%
Hansestadt Hamburg	1.923	2.670	+39%	2.901,23	3.991	+38%

* Stadtteile mit weniger als zehn Angeboten wurden nicht ausgewiesen.

Quelle: Immobilienscout 24

Tab. 8: Kaufpreise für Eigentumswohnungen (in Euro/m² Wohnfläche)*

Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verlief im Bezirk Hamburg-Nord weniger dynamisch als im Segment der Eigentumswohnungen. 2012 lag der Median mit 2.766 Euro/m² Wohnfläche etwa auf dem gesamtstädtischen Niveau. Gegenüber dem Jahr 2008 bedeutet dieses Preisniveau einen Anstieg um 24 % bzw. 579 Euro/m². In Hamburg lag der Anstieg bei 32 %. Die höchsten Kaufpreise werden in den Stadtteilen an der Außenalster Uhlenhorst und Winterhude sowie in Alsterdorf gezahlt.

Befördert durch den Nachholbedarf im Wohnungsbau und das Anziehen der Baukonjunktur ist auch ein Anstieg der Preise für unbebaute Grundstücke zu beobachten. Tab. 10 stellt die durch den Hamburger Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. für den Geschosswohnungsbau dar.

	2008	2012	Veränderung 2008 bis 2012
Alsterdorf	625.000 (3.291)	990.000 (4.125)	+58%
Fuhlsbüttel	397.500 (2.691)	330.000 (2.936)	-17%
Groß Borstel	319.000 (2.566)	375.000 (3.306)	+18%
Langenhorn	191.000 (1.904)	249.000 (2.250)	+30%
Ohlsdorf	365.150 (2.587)	392.500 (3.354)	+7%
Uhlenhorst	-	1.857.500 (6.519)	-
Winterhude	388.750 (2.886)	635.000 (5.409)	+63%
Bezirk Hamburg-Nord	279.000 (2.187)	345.000 (2.766)	+24%
Hansestadt Hamburg	291.725 (2.254)	385.000 (2.793)	+32%

* Stadtteile mit weniger als zehn Angeboten wurden nicht ausgewiesen.

Quelle: Immobilienscout 24

Tab. 9: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Euro (Euro/m² Wohnfläche)*

Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beträgt der Bodenrichtwert in der Freien und Hansestadt Hamburg pro Quadratmeter Grundstücksfläche etwa 446 Euro. 2008 waren es noch etwa 135 Euro/m² weniger. Das entspricht einem Preisanstieg von 43 %. Nur die Kaufpreise in Eppendorf und Hoheluft-Ost wuchsen in diesem Zeitraum noch stärker, allerdings ist das Grundstückangebot für dieses Segment vergleichsweise gering.

Für den Geschosswohnungsbau verlief die Entwicklung der Bodenpreise deutlich dynamischer. 2012 lag der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei 823 Euro. Gegenüber dem Jahr 2008 entspricht dies einem Anstieg von 51 %. In diesem Segment ist in 6 der 13 Stadtteile ein überdurchschnittlicher Preisanstieg zu beobachten.

	Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m ² Grundstücksfläche)			Geschosswohnungsbau (Euro/m ² Wohnfläche)		
	2008	2012	Veränderung	2008	2012	Veränderung
Alsterdorf	454	544	+20%	674	1.104	+64%
Barmbek-Nord	396	545	+38%	449	634	+41%
Barmbek-Süd	-	557	-	559	863	+54%
Dulsberg	-	519	-	386	538	+39%
Eppendorf	854	1.529	+79%	944	1.615	+71%
Fuhlsbüttel	330	446	+35%	479	693	+45%
Groß Borstel	285	396	+39%	536	798	+49%
Hoheluft-Ost	798	1.400	+75%	804	1.400	+74%
Hohenfelde	795	1.056	+33%	729	1.187	+63%
Langenhorn	221	262	+19%	401	520	+30%
Ohlsdorf	378	500	+32%	541	908	+68%
Uhlenhorst	2.116	2.289	+8%	1.323	1.851	+40%
Winterhude	1.261	1.701	+35%	867	1.293	+49%
Hansestadt Hamburg	311	446	+43%	544	823	+51%

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Tab. 10: Entwicklung der Bodenrichtwerte

3 Perspektiven und Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung

Die Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg verläuft sehr heterogen. Die räumlich unterschiedlich verlaufenden Prozesse erfordern spezielle an die Teilmärkte angepasste Strategien. Daher wurden basierend auf der Wohnungsmarktanalyse Handlungsempfehlungen auf Ebene des Bezirkes vor dem Hintergrund der Hamburger Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet.

Zur Konkretisierung der Handlungsempfehlungen wurde auf Basis der Analyseergebnisse eine Gebiets-typisierung vorgenommen. Dadurch konnte herausgearbeitet werden, welche Funktion die Stadtteile bei der weiteren Wohnungsmarktentwicklung einnehmen können bzw. es wurde abgeleitet, welche Teilräume die hohe Wohnraumnachfrage auffangen können und welche Teilräume schon heute bzw. absehbar durch Nachfrageüberhänge gekennzeichnet sind.

Vereinfachend kann zwischen Stadtteilen mit angespannten (hochpreisigen) Wohnungsteilmärkten und eher entspannten Wohnungsteilmärkten unterschieden werden. Darüber hinaus ist gerade mit Blick auf die Funktion, die die Stadtteile bei der Wohnungsmarktentwicklung einnehmen können, zwischen Stadtteilen mit umfangreichen Neubaupotenzialen und Stadtteilen mit eher geringen Neubaupotenzialen zu unterscheiden. Ferner kann anhand der Preisentwicklung der letzten Jahre die Dynamik auf den Wohnungsmärkten abgeleitet werden.

Auf dieser Grundlage konnten folgende Gebietstypen (jeweils mit und ohne umfangreiche Wohnungsbaupotenziale) abgeleitet werden:

- **Etablierte, hochpreisige Stadtteile.** Stadtteile, die bereits seit Jahren ein hohes Preisniveau aufweisen. Die Dynamik ist weniger ausgeprägt, die Nachfrage nach Wohnraum jedoch ungebrochen hoch. Mittelfristig ist keine Marktentspannung zu erwarten. Das Miet- und Kaufpreisniveau wird auch zukünftig hoch sein. Eine Entspannung der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Hamburg wird nur begrenzt Einfluss auf die Preisentwicklung haben.
- **Dynamische Stadtteile mit hohem Nachfragedruck.** Stadtteile, in denen die Nachfrage in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat und die Preise weit überdurchschnittlich angestiegen sind. Aufgrund der häufig gemischten Sozialstruktur geraten hier einkommensschwächere Haushalte verstärkt unter Druck. Mittelfristig ist keine Marktentspannung zu erwarten. Die Mietpreise werden in der Tendenz weiter steigen. Eine allgemeine Entspannung des Wohnungsmarktes kann lediglich die Dynamik bremsen. Die Preise werden sich auf absehbare Zeit auf einem konstant hohen Niveau bewegen.
- **Entlastungsstadtteile (Ausweichstandorte) mit steigendem Nachfragedruck.** Die Stadtteile waren bisher nicht im direkten Fokus der Nachfrage. In Folge der angespannten Wohnungsmarktsituation im Kernstadtbereich richtet sich die Nachfrage nun jedoch verstärkt auch auf diese Stadtteile. In der Konsequenz sind die Mietpreise – von einem etwas niedrigeren Niveau ausgehend – überdurchschnittlich angestiegen. In einigen Teilbereichen sind Gentrifizierungsprozesse nicht auszuschließen. Sollte es zu einer allgemeinen Entspannung des Wohnungsmarktes kommen, wird sich das in diesen Stadtteilen tendenziell stärker auswirken.
- **Stadtteile mit entspanntem Wohnungsmarkt.** Stadtteile, die ein relativ geringes Preisniveau aufweisen (einzelne Quartiere heben sich jedoch zum Teil deutlich ab) und dies auch absehbar behalten werden. Durch gezielte Aufwertungsprozesse und neue Wohnungsbauprojekte bergen einige Stadtteile ein großes Potenzial für die gesamtstädtische Wohnungsmarktentwicklung. Sofern

eine gezielte Aufwertung einzelner Stadtteile oder Quartiere erfolgt, kann das Mietpreisniveau auch leicht steigen. Ansonsten ist von einer stabilen Entwicklung auf dem heutigen Niveau auszugehen.

Zukünftig kann der Bezirk Hamburg-Nord einen Teil der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischen, urbanen Wohnstandorten auffangen und zu einer Entlastung beitragen. Allein im Stadtteil Winterhude können in den nächsten drei Jahren bis zu 2.000 Wohnungen neu errichtet werden. Ferner können in Uhlenhorst und mittelfristig auch in Barmbek-Nord und -Süd umfangreiche Wohnungsbaupotenziale erschlossen werden. Auch die etwas zentrumsferneren Stadtteilen Ohlsdorf, Groß Borstel sowie Langenhorn weisen größere Flächenpotenziale auf. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Flächenpotenziale ist von weiter steigenden Haushaltszahlen im Bezirk auszugehen (vgl. Tab. 11).

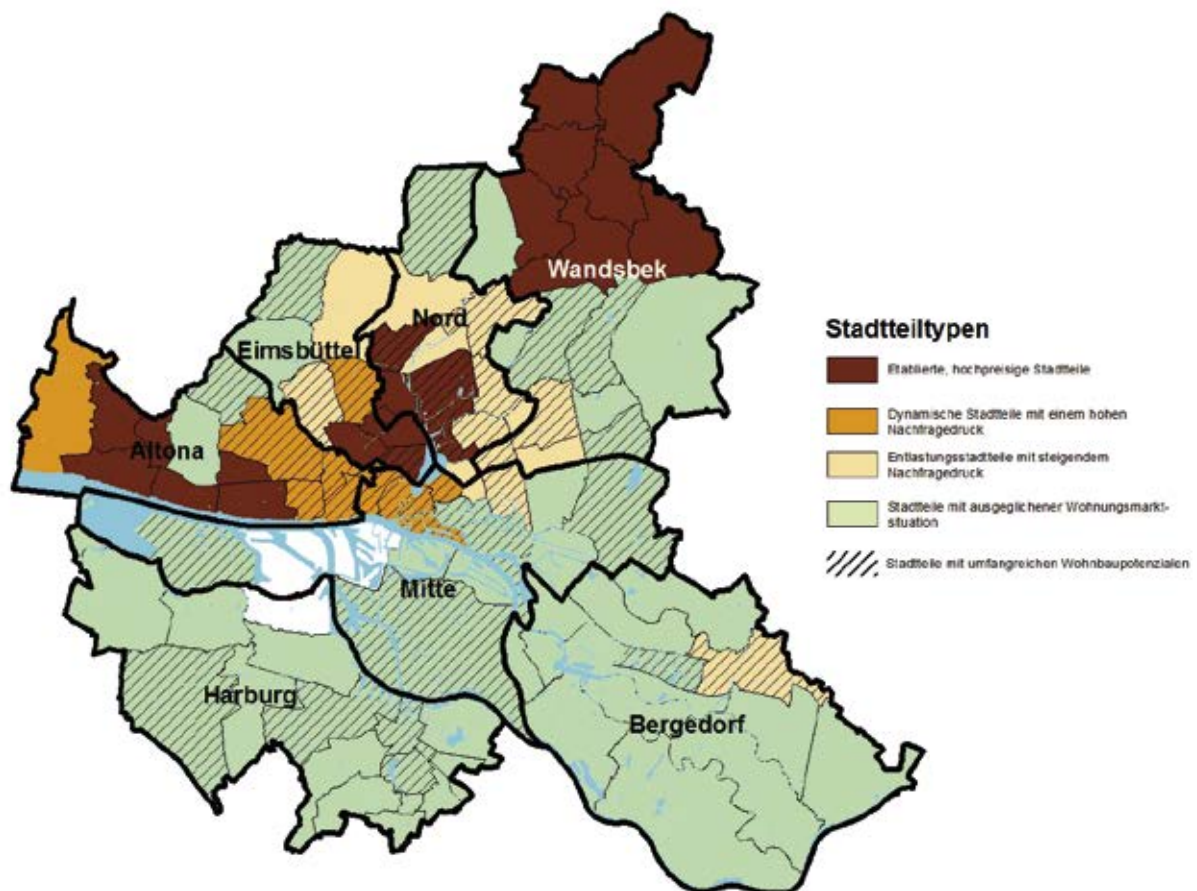


Abb. 31: Stadtteiltypisierung

Empfehlungen für etablierte, hochpreisige Stadtteile

Wie bereits angesprochen, gibt es sowohl in Winterhude als auch in Uhlenhorst umfangreiche Wohnungsbaupotenziale. Durch die zügige Entwicklung der Potenziale kann insbesondere die sehr hohe Nachfrage nach urbanen Wohnstandorten befriedigt werden. Insgesamt ist die Nachfrage in den genannten Stadtteilen zielgruppenübergreifend hoch. Dementsprechend sollte auch das zusätzliche Wohnungsangebot ausgerichtet sein. Auffällig ist jedoch, dass insbesondere in den zentralen Stadtteilen der Anteil von Haushalten mit Kindern steigt (von 2009 bis 2012). So beispielsweise in Winterhude (+ 6 %), Uhlenhorst (+ 8 %) und Eppendorf (+ 5 %). GEWOS geht davon aus, dass es sich bei dieser Entwicklung um einen nachhaltigen Trend handelt (vgl. Tab. 11). Allerdings sind es häufig Haushalte mit nur einem Kind, die an innerstädtischen Wohnstandorten leben. Haushalte mit zwei oder mehr Kindern sind

dagegen weniger in den zentralen Stadtteilen wohnhaft. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Bezogen auf das Wohnungsangebot sind zwei Aspekte mit ausschlaggebend. Zum einen gibt es vergleichsweise wenig größere familiengerechte Wohnungen und zum anderen sind die großen verfügbaren Wohnungen überdurchschnittlich teuer. So bleibt größeren Familien vielfach nur die Möglichkeit, auf periphere Wohnstandorte auszuweichen.

Um die hohe Nachfrage zu befriedigen, sind gemischte Quartiere mit einem vielfältigen Wohnungsangebot umzusetzen. Bei der Konzeption der Bauvorhaben sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungsangebote zielgruppenübergreifend genutzt werden können. Bezüglich der Wohnungsgrundrisse sollte daher auf eine hohe Flexibilität geachtet werden. Sehr großzügige Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern sprechen in der Regel gut situierte Ein- oder Zweipersonenhaushalte an und sind für viele Haushaltstypen allein aufgrund der Raumaufteilung nicht geeignet.

Empfehlungen für Entlastungsgebiete mit steigendem Nachfragedruck

Insbesondere Barmbek-Nord und -Süd können mittelfristig aufgrund der hohen Wohnungsbaupotenziale eine wichtige Entlastungsfunktion für die stark nachgefragten zentralen Wohnstandorte erfüllen. Als potenzielle Nachfrager kommen Starter- und Singlehaushalte in Betracht. Da der Wohnungsbestand stark durch sehr kleine Wohnungen geprägt ist, sollten ergänzend familiengerechte Wohnungen geschaffen werden. Insgesamt ist die Nachfrage aber auch hier zielgruppenübergreifend hoch. Notwendig sind daher gemischte Quartiere mit einem tendenziell höheren Anteil an kleinen und mittelgroßen Wohnungen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in Barmbek-Nord und Barmbek-Süd die Wohnbevölkerung, aufgrund der niedrigen Einkommen bei einer gleichzeitig dynamischen Mietenentwicklung (bei einem Umzug), von Verdrängung bedroht ist. Daher sollte die Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen in diesen Stadtteilen eine hohe Priorität einnehmen.

Empfehlungen für Gebiete mit ausgeglichener Wohnungsmarktsituation mit Wohnungsbaupotenzialen

In dem etwas weniger nachgefragten Stadtteil Langenhorn gibt es ebenfalls umfangreiche Wohnungsbaupotenziale. Hier sollten die Potenziale genutzt werden, um die vorhandenen Wohnungsangebote zu ergänzen. Um als Entlastungsgebiet zu fungieren, ist eine entsprechende Profilbildung der einzelnen Wohnstandorte verbunden mit Maßnahmen zur Quartiersentwicklung erforderlich. Grundsätzlich sollten in äußeren Lagen Mehrfamilienhäuser in größerem Umfang nur realisiert werden, wenn ein guter ÖPNV-Anschluss vorhanden oder ein Ausbau des ÖPNV Teil der Projektrealisierung ist.

Derzeit übersteigt die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nach Einschätzung der Wohnungsmarkexperten das Angebot im Bezirk deutlich. Um eine Abwanderung ins Umland von Haushalten mit der klaren Nachfragepräferenz für das Einfamilienhaussegment zu verhindern, könnten hier entsprechende Angebote realisiert werden. Da jedoch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenpotenziale im Bezirk auch zukünftig wohl nicht vollumfänglich gedeckt werden kann, sollte versucht werden, die hohe Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern in neue Wohnformen umzulenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individuellerer Wohnformen, wie dem Eigenheim, verbinden.

Empfehlungen für Gebiete ohne umfangreiche Wohnungsbaupotenziale

In den Gebieten ohne umfangreiche Wohnungsbaupotenziale sollten verstärkt bestehende Nachverdichtungspotenziale – sofern städtebaulich verträglich – ausgeschöpft werden. Insbesondere ältere Einfamilienhausgebiete im Bezirk weisen bereits heute eine vergleichsweise alte Bewohnerschaft auf. Um hier den Generationenwechsel zu unterstützen, sollten auf Ebene der Stadtteile alternative Wohnungsangebote im Mehrfamilienhaussegment angeboten werden.

Allgemeine Empfehlungen

Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand wird bis 2017 – wenn kein neuer preisgebundener Wohnraum geschaffen wird – drastisch zurückgehen. Fast die Hälfte des Bestandes wird bis 2017 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. Zu den Nachfragern von Sozialwohnungen werden heute wie auch perspektivisch insbesondere Einpersonenhaushalte zählen. Auch deshalb ist gerade für diese Zielgruppe preisgünstiger Wohnraum neu zu errichten.

Um den Wohnungsbau von Seiten der Verwaltung unterstützend zu begleiten, ist eine größtmögliche Serviceorientierung wünschenswert. Dazu gehören Maßnahmen, die es Bauwilligen erlauben, schnell und ohne größere Verzögerungen Vorhaben umzusetzen. Konkret zählen dazu: schnelle Bearbeitung von Anträgen, die Entbürokratisierung von Verfahren und die Verringerung baulicher Auflagen sowie eine größtmögliche Flexibilität im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

	Haushalte insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte	Paare	Familien	Senioren
Alsterdorf	↗	↗	↑	↗	↑	→
Barmbek-Nord	↗	↗	↑	↗	↑	↗
Barmbek-Süd	↗	↗	↑	↗	↑	→
Dulsberg	→	↗	→	→	→	↗
Eppendorf	→	↗	↗	→	↗	↑
Fuhlsbüttel	→	→	↗	→	↗	→
Groß Borstel	↑	↗	↗	↑	↗	↗
Hoheluft-Ost	↗	↑	↗	↗	↗	↑
Hohenfelde	→	↗	↗	→	↗	↗
Langenhorn	↗	↗	→	↗	→	→
Ohlsdorf	↗	↗	↑	↗	↑	→
Uhlenhorst	↗	↗	↑	↗	↑	↗
Winterhude	↑	↑	↑	↑	↑	↑

Tab. 11: Trends der Haushaltsentwicklung

4. Ziele zur Wohnungsbauentwicklung

Übergeordnetes Ziel der Wohnungsbauentwicklung im Bezirk Hamburg-Nord sollte es auch im Jahr 2014 sein:

- Wohnungsneubau insbesondere für die Nachfragergruppen zu errichten, die von den Engpässen auf dem angespannten Wohnungsmarkt besonders betroffen sind.

Hierzu zählen insbesondere Haushalte, die auf günstigeren und mittelpreisigen Wohnraum angewiesen sind. Dem familiengerechten Wohnungsneubau soll dabei vor dem Hintergrund weiter zurückgehender Zahlen eine ganz besondere Bedeutung zukommen. Dieses gilt insbesondere auch für die großen Neubauprojekte, wo sich besonders gut ein familiengerechtes Wohnumfeld mit entsprechender Infrastruktur realisieren lässt.

Neben den quantitativen Effekten soll die integrierte Stadtteilentwicklung einen hohen Stellenwert erhalten, bei der Wohnen, Arbeiten, soziale und sonstige Infrastrukturversorgung (insbesondere Schulen) sowie eine gute soziale Durchmischung der Quartiere in Einklang gebracht werden. Dieses gilt insbesondere auch für die größeren anstehenden Neubauprojekte (z. B. Pergolenviertel) und setzt eine integrierte Planung orientiert an den jeweiligen Sozialräumen voraus.

Einzelne Stadtteile haben in der Bevölkerung einen hohen Anteil über 65-jähriger Bewohner (Langenhorn, Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel). Daher ist insbesondere in diesen Bereichen Wohnungsneubau im Bereich des altersgerechten, barrierearmen Wohnungsbaus sinnvoll. Dazu gehören auch Sonderformen wie etwa Mehrgenerationenhäuser.

Auf Basis dieser Leitmotive werden die folgenden übergeordneten Ziele für den Wohnungsneubau im Bezirk Hamburg-Nord formuliert:

- Der Anteil der Mietwohnungen soll etwa zwei Drittel des Neubaus betragen, hiervon soll mindestens die Hälfte mit öffentlichen Mittel gefördert werden.
- Ein Drittel soll auf Eigentumsmaßnahmen entfallen.
- Es soll ein Anteil von 20 % Baugemeinschaften angestrebt werden.
- Ein besonderer Schwerpunkt des Wohnungsneubaus soll bei familiengerechten Wohnungen – auch in höherer Verdichtung – liegen.
- Bei den Neubauvorhaben soll eine adäquate Dichte im jeweiligen örtlichen Zusammenhang erreicht werden. Dieses bedeutet für den Bezirk Hamburg-Nord aufgrund seiner Bestandsstruktur überwiegend den Neubau von Geschosswohnungsbau (inkl. Sondertypen wie gestapelte Maisonetten und Stadthäuser).

5. Hinweise zu den Flächenpotenzialen

Das Wohnungsbauprogramm 2014 des Bezirks Hamburg-Nord enthält ein Bauflächenpotenzial für rund 10.000 Wohnungen. Davon könnten im Jahr 2014 bereits rund 3.700 Wohneinheiten in die Baugenehmigungs- bzw. Realisierungsphase kommen und damit deutlich mehr als die im Vertrag für Hamburg vereinbarten 900 genehmigte Wohneinheiten pro Jahr. Rund 1.500 der aufgelisteten Wohnungen sind in der Umsetzung und zum Teil bereits realisiert, diese Projekte sind in der Tabelle und im Plan gekennzeichnet (siehe anliegende Tabelle).

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaupotenzials liegt weiterhin auf dem Geschosswohnungsbau, von dem mindestens ein Drittel geförderte Einheiten sein werden.

Im nachfolgenden Kapitel werden die größeren Wohnungsbaupotenzialflächen in einzelnen Steckbriefen detailliert dargestellt. Dies sind Flächen, auf denen in den kommenden Jahren größere Anzahlen neuer Wohnungen entstehen können. Diese Flächen sind für potenzielle Investoren interessant, da sie sich überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden und in naher Zukunft in die Vermarktung gehen werden. Sollten Sie bereits von privaten Eigentümern realisiert werden so sind sie mit dem Zusatz „Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung“ gekennzeichnet. Kleinere Flächen oder Flächen, die bereits von den derzeitigen Eigentümern in der Entwicklung sind, sind ausschließlich der anliegenden Tabelle und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Die im Wohnungsbauprogramm 2014 neu hinzugekommenen Flächen (9 Potenzialflächen mit ca. 370 WE) sind in der Tabelle (und in den Flächensteckbriefen) entsprechend gekennzeichnet.

Bereits umgesetzte Projekte werden nicht mehr geführt, dazu gehören für 2014:

- Quartier 21, Fuhlsbüttler Straße mit 550 WE
- Barmbeker Str./Geibelstr. (WI13) mit 300 WE
- Gymnasium Uhlenhorst Barmbek, Osterbekstraße mit 150 WE
- Averhoffstr. (UH6) mit 100 WE
- Eulenkamp, Dulsberg mit 95 WE
- und einige weitere kleinere Flächen

Bei Interesse der zukünftigen Nutzer (Wohnungsnachfrager) empfiehlt es sich, die Vermarktung und die Eigentümer im Internet zu recherchieren. Den Mitarbeitern der Freien und Hansestadt Hamburg ist es aus datenschutzrechtlichen Gründen untersagt, die Eigentümer oder Projektentwickler der Flächen preiszugeben.

Weitere potenzielle Flächen werden von der Abteilung Übergeordnete Planung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit unterschiedlichen Untersuchungen im Bezirk Hamburg-Nord ausfindig gemacht und untersucht. Wie z. B. zur Nachverdichtung in 1950er und 1960er Jahre Siedlungen oder in einzelnen Stadtteilen wie Groß Borstel, Barmbek und Dulsberg bzw. auch für den gesamten Bezirk mit einer flächendeckenden Baulückenuntersuchung, aber auch dem Masterplan für die City Nord u.v.m. Die wenigen größeren zusammenhängenden Flächen, die noch für Planungen zur Verfügung stehen, sind mit vielen Konflikten und Hemmnissen beladen und dem Wohnungsmarkt nur nach einer zeit- und personalaufwändigen Lösung vieler Klärungszusammenhänge zuzuführen. Sie werden, sobald diese grundlegenden Klärungen erfolgt sind, in dem Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Nord aufgeführt.

Die Grundzusammenhänge der Planung können Sie bei Interesse der Broschüre „Hamburg macht Pläne – Planen Sie mit!“ entnehmen:

www.hamburg.de/contentblob/1088164/data/hamburg-macht-plaene.pdf

Städtische Geschoss-Wohnungsbaugrundstücke werden in der Regel dem sogenannten Konzeptvergabeverfahren per Ausschreibung durch den LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) vergeben. Informationen zum Konzeptvergabeverfahren des LIG erhalten Sie hier <http://immobilien-lig.hamburg.de/kaufen/> und hier <http://www.hamburg.de/contentblob/3327214/data/dokumentation-der-viertenfachgespraeche-wohnungsbau.pdf> (S.32 – S.35).

Aktuelle Grundstücksausschreibungen finden Sie hier:

<http://immobilien-lig.hamburg.de/immobiliendatenbank-suche/>

Städtische Grundstücke werden fast ausschließlich mit der Auflage vergeben, ein Drittel oder ggf. auch mehr geförderte Wohnungen zu planen und zu bauen.

Die Förderkonditionen und -bedingungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (ehemals Wohnungsbaukreditanstalt) finden Sie hier:

<http://www.ifbhh.de/wohnraum/mietwohnungen/neubau/mietwohnungsneubau/>

Stadtteilprofil Alsterdorf

Lage und Typisierung

Charakteristika

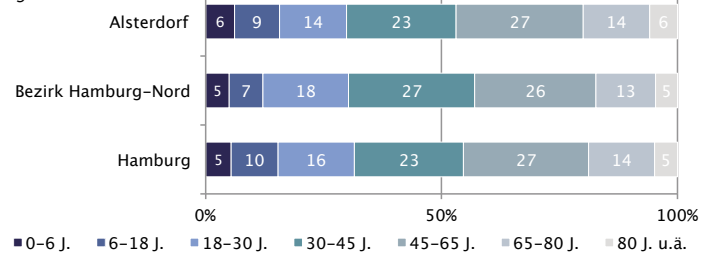


Alsterdorf verzeichnete seit 2008 - aufgrund einer verstärkten Neubautätigkeit - das höchste Bevölkerungswachstum im Bezirk Nord und durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit zwei und mehr Personen gekennzeichnet. Mit dieser Haushalts- sowie Altersstruktur entspricht Alsterdorf dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Aufgrund der guten Anbindung an das Hamburger Zentrum und des hohen Grünanteils ist Alsterdorf ein beliebter Wohnstadtteil, was sich im Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen niederschlägt. Die Kaufpreise liegen deutlich über dem Durchschnitt des Bezirks bzw. der Gesamtstadt. Sozialstrukturell ist Alsterdorf stabil und einkommensstark. Da begrenzte Wohnungsbaupotenziale bestehen, sind Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren und auszuschöpfen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	13.497	14.259
Haushalte	7.337	7.357
Arbeitslose	337	330
Migranten	2.622	3.126
Bedarfsgemeinschaften	390	425
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.114	4.582

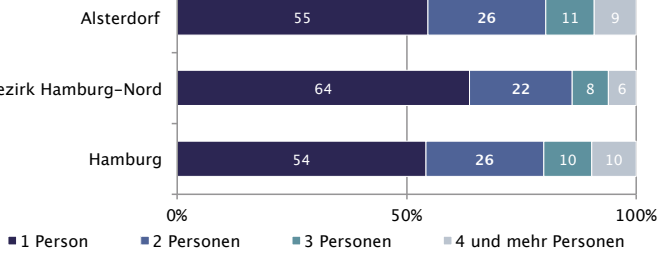
Altersstruktur 2012

Angaben in %



Haushaltsstruktur 2012

Angaben in %



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	6.731	6.824
Anteil WE in EFH / ZFH	19,3%	19,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	11,8%	10,6%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	39,8	38,5
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	76,1	76,1
Neubau (Anzahl WE)	48	36

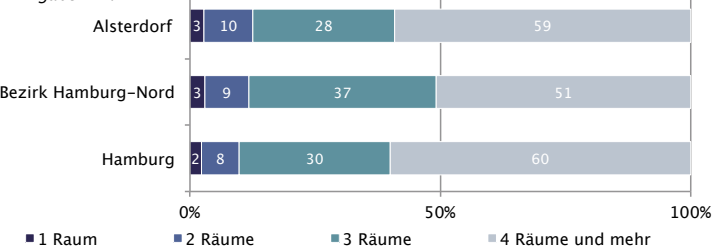
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	➔	↗
Mehrpersonenhaushalte	➔	↑
Paarhaushalte	➔	↑
Familienhaushalte	↓	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	➔	↗

Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	7.357	↗
Einpersonenhaushalte	4.020	↗
Mehrpersonenhaushalte	3.337	↑
Paare	1.689	↗
Familien	1.310	↑
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.172	➔

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	9,00	10,57	↑
Eigentumswohnungen	2.983	3.601	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	3.607	4.125	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	465	544	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	674	1.104	↑

Alsterberg I, Suhrenkamp

Alsterdorf

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt auf der Südseite des Suhrenkamps, zwischen der Hindenburgstraße und der Sengelmannstraße. Über die Sengelmannstraße ist sowohl der Flughafen als auch der Ring 2 mit dem Auto schnell zu erreichen. Stationen der U- und S- Bahn liegen in einer Entfernung von ca. 1.200 m und 1.500 m. Die Alster mit ihren Grün- und Freiraumqualitäten befindet sich ca. 400 bis 500 m südlich des neuen Baugebiets.

Größe in ha	1,4
WE-Zahl gesamt	180
Planungsrecht	Baustufenplan, § 34 BauGB
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Pflegeheim, ehemalige Kasernengebäude		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Baustufenplan: Fuhsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel und Ohlsdorf, vom 3. 1. 1951, Darstellung: Kasernen der Besatzungsmacht Am Rande des Fluglärmbereichs 2		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünflächen, interne Erschließung gemeinsam mit Nachbar		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	15 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Städtebaulich-hochbaulicher Realisierungs-Wettbewerb gemeinsam mit Alsterberg II abgeschlossen			
Handlungsschritte	Wettbewerbsergebnis überarbeiten und vorabstimmen, Bauantrag stellen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: bedingt Fluglärm, wertvoller Baumbestand , Erschließung zum Nachbarn Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 12. Dezember 2013

Alsterberg II, Sengelmannstraße / Maienweg

Alsterdorf

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt an der Westseite der Sengelmannstraße, zwischen dem Suhrenkamp und dem Maienweg. Über die Sengelmannstraße ist sowohl der Flughafen als auch der Ring 2 mit dem Auto schnell zu erreichen. Stationen der U- und S-Bahn liegen in einer Entfernung von ca. 1.200 m und 1.500 m. Die Alster mit ihren Grün- und Freiraumqualitäten befindet sich ca. 400 bis 500 m südlich des neuen Baugebiets.

Größe in ha	0,7
WE-Zahl gesamt	120
Planungsrecht	Baustufenplan § 34
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemaliges Pflegeheim		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel und Ohlsdorf, vom 3. 1. 1951 Darstellung: Kasernen der Besatzungsmacht Am Rande des Fluglärmbereichs 2		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Private Grünflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	15 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Städtebaulich-hochbaulicher Realisierungs-Wettbewerb gemeinsam mit Alsterberg I abgeschlossen			
Handlungsschritte	Wettbewerbsergebnis überarbeiten und vorabstimmen, Bauantrag stellen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Straßenlärm der Sengelmannstraße, bedingt Fluglärm, wertvoller Baumbestand, eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten von der Hauptverkehrsstraße Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stadtteilprofil Barmbek-Nord

Lage und Typisierung

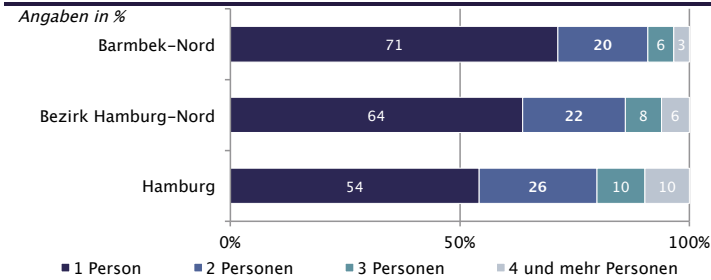


Charakteristika

Barmbek-Nord ist bei jüngeren Haushalten beliebt. Die Einwohnerzahl ist gestiegen. Dies ist nicht zuletzt das Ergebnis von Neubauanstrengungen. Das Wohnungsangebot ist durch einen hohen Anteil kleiner und mittelgroßer Wohnungen geprägt. Die Entwicklung der Angebotsmieten zeigt eine durchschnittliche Dynamik. Das Kaufpreinsniveau für Eigentumswohnungen ist unterdurchschnittlich, zog aber in der jüngsten Zeit an. Barmbek-Nord weist umfangreiche Wohnungsbaupotenziale auf und kann eine Entlastungsfunktion für stark nachgefragte Stadtteile erfüllen. Im Wohnungsneubau sollten neben kleinen und mittelgroßen Wohnungen für Starter, Studenten und Singles, in größerem Maße auch familiengerechte Wohnungsangebote geschaffen werden. Diese sind nur in geringen Umfang in Barmbek-Nord zu finden.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	39.142	40.632
Haushalte	26.827	28.414
Arbeitslose	2.052	1.773
Migranten	8.282	8.965
Bedarfsgemeinschaften	2.932	2.613
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	17.162	18.612

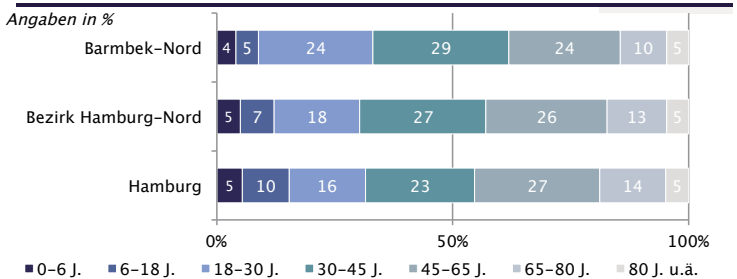
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	25.517	25.738
Anteil WE in EFH / ZFH	1,3%	1,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,9%	2,8%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	37,1	37,4
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	54,8	55,3
Neubau (Anzahl WE)	0	72

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

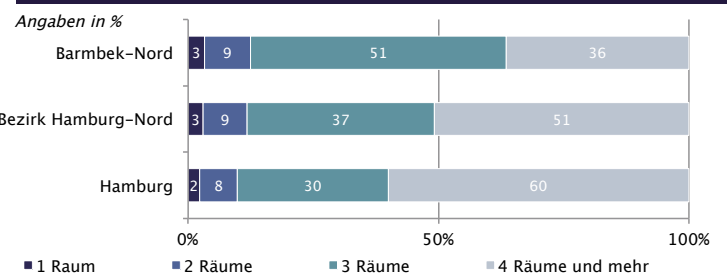
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	28.414	↔
Einpersonenhaushalte	20.282	↔
Mehrpersonenhaushalte	8.132	↑
Paare	4.986	↔
Familien	2.533	↑
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	3.185	↔

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,06	9,51	↑
Eigentumswohnungen	1.616	2.444	↔
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↔
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	415	545	↔
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	428	634	↔

Dieselstraße / Ivensweg

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Steilshooper Straße – Wittenkamp – Ivensweg – Nordgrenze des Flurstücks 5100 (Ivensweg), Nordgrenze des Flurstücks 6290 der Gemarkung Barmbek, Dieselstraße – Schlicksweg; (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 428)
 Am Rande des RISE Gebietes Langenfort-Rümkerstraße
 Nördlich der U-Bahn Station Habichtstraße
 Nahversorgung

Größe in ha	10,4
WE-Zahl gesamt	450–675
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Barmbek Nord 11
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014 / 2015



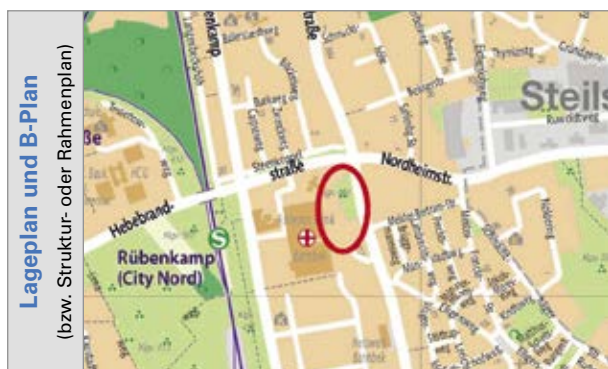
Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Opfernfundus, Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Kleingärten, Grünanlage, eingeschränkt nutzbar Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Barmbek-Nord vom 4. 3. 1955, B-Plan Barmbek-Nord 11 in Bearbeitung		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kleingärten, Gewerbe		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Öffentliche Plandiskussion 27. Oktober 2011, Beteiligung Träger öffentlicher Belange April bis Juli 2013, öffentliche Auslegung in Vorbereitung			
Handlungsschritte	Beteiligungsprozess (Kleingärtner, Anwohner) Ende September 2011. ÖPD am 27.10. 2011. Verlagerung Sportplatz und Umsiedlung Kleingärten, Ziel: B-Plan Ende 2014, Erschließung 2014, Baureife 2015 – 2016			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Kleingärten; Sportplatzverlagerung erforderlich, neuer Standort für den Opfernfundus in Rothenburgsort ist vorzubereiten Aussichten auf zügige Realisierung: mittel, Realisierung des Gesamtprojektes vorbehaltlich wirtschaftlich tragbarer Verlagerungsmöglichkeiten der jetzigen Nutzungen (Kleingärten, Sportplatz, Opfernfundus)			

Nördlich Quartier 21

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Die Grundstücke liegen im Bezirk Hamburg-Nord, im Norden des Stadtteils Barmbek-Nord an der Hebebrandstraße und der Fuhsbüttler Straße in direkter Nachbarschaft zur Asklepios Klinik Barmbek. Der S-Bahnhof Rübenkamp liegt in Gehentfernung zudem sind die Grundstücke über mehrere Buslinien an den ÖPNV angebunden.

Größe in ha	ca. je Fläche 0,4 ha
WE-Zahl gesamt	25
Planungsrecht	B-Plan BN13
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2006 / nach 2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten u.v.m.		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: verdichteter Stadtraum Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklung Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Nord 13 , MK III-VI, vom 6. 6. 2006		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebietsnutzungen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Festgestellter B-Plan mit Kerngebietsausweisung Fläche 1: Ausnahmen für Wohnungen sind ausgeschlossen gemäß § 2 Nr. 8 der Verordnung Fläche 2: Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO). Ausnahmsweise können nach § 7 Absatz 3 BauNVO auch weitere Wohnungen zugelassen werden. Lärmschutzklausel § 2 Nr. 2 der Verordnung			
Handlungsschritte	Kündigung und Verlagerung / Ersatz der Kleingärten, Vermarktung, für evtl. umfangreichere Wohnnutzung in der Kerngebietsausweisung neuer vorhabenbezogener B-Plan erforderlich und Prüfung von Umweltauswirkungen (Lärm, Hochspannungsleitung)			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Hochspannungsleitung, Lärmschutz, die Kleingartenparzellen müssen nach dem Bundeskleingartengesetz ersetzt werden Aussichten auf zügige Realisierung: mittel			

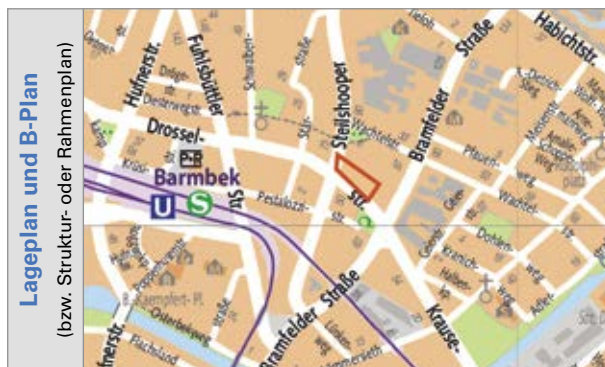
Stand: 12. Dezember 2013

Drosselstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt auf der Nordseite der Hauptverkehrsstraße Drosselstraße gegenüber Nr. 1, zwischen der Steilshooper und der Bramfelder Straße. Der Barmbeker Bahnhof mit U- und S-Bahnstationen und Busbahnhof sowie das Einkaufszentrum sind fünf Gehminuten entfernt. Zum Stadtpark sind es ca. 1,2 km.

Größe in ha	ca. 0,46
WE-Zahl gesamt	ca. 100 WE
Planungsrecht	B-Plan BN 31
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2016



Ist	Derzeitige Nutzung	Autohändler		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek Nord 31, MK V /IV/ tlw. Grünfläche		
Soll	Gebäudetypen	4 – 5-Geschossige Blockrandschließung		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 – 50 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Rechtskräftiger B-Plan mit MK- und Grün-Ausweisung blockiert Wohnungsbau, Verkehrslärm belastet Südseite einer möglichen Wohnausweisung			
Handlungsschritte	Ausschreibung, Wettbewerb, neuer Vorhabenbezogener B-Plan.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Verkehrslärm, ggf. Gesamtentwicklung des Blocks Aussichten auf zügige Realisierung: hoch			

Stand: 12. Dezember 2013

Wiesendamm / Hufnerstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt am nördlichen Osterbekkanalufer zwischen den Straßen Wiesendamm, Hufnerstraße und Witthof. Neben der guten Nahverkehrsanbindung durch den U- und S-Bahnhof Barmbek sowie durch den Busbahnhof Barmbek befindet sich im Norden die Einkaufsstraße Fuhlsbüttler Straße und im Osten das Museum der Arbeit in unmittelbarer Nähe.

Größe in ha	4
WE-Zahl gesamt	ca. 232
Planungsrecht	Bebauungsplan Barmbek-Nord 34 + neuer B-Plan
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2006 / 2011



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen und Gewerbe		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: Gewässerlandschaft, Etagenwohnen, Parkanlage und sonstige Hauptverkehrsstraße Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund: Landschaftsachse“ und „Landschaftsbild: Entwickeln des Landschaftsbildes“ Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Nord 34: WA III – V g; MI I – IV g; Parkanlage; Straßenverkehrsfläche		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Gewerbe, Parkanlage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	30 %	Eigentum	70 %
Stand	Teilweise in der Realisierung			
Handlungsschritte	Baugenehmigung Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: In den nächsten Bauabschnitten sind Anteile öffentlich geförderter Wohnungen anzustreben. Neuer Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Änderung des MK in WA mit ca. 100 WE. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 12. Dezember 2013

Wagenfeldstraße

Barmbek-Nord

Lagebeschreibung: Die städtische Fläche (Flurstück 5148) befindet sich in zweiter Reihe östlich der Fuhlsbüttler Straße, nahe dem Quartier 21. Es handelt sich um eine gewidmete Verkehrsfläche. Das nördlich und östlich angrenzende Wohnquartier ist überwiegend fünfgeschossig bebaut.

Größe in ha	0,22
WE-Zahl gesamt	20–35
Planungsrecht	TB 640 mit §34 oder vorhabenbezogener B-Plan
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2015



Ist	Derzeitige Nutzung	Parkplatzfläche (ca. 57 P), Baumbestand		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich Verbindlicher Bauleitplan: derzeit Fläche für besondere Zwecke (Kinderspielplatz, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge vom 23. 2. 1960)		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, IV + St		
	Sonstige Nutzungen	Quartiersgarage (TGa) erforderlich		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	ca. 50 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Generelle Zustimmung N/MR (Management des öffentlichen Raums), sofern eine Quartiersgarage im zukünftigen Konzept Berücksichtigung findet.			
Handlungsschritte	Derzeit sind ca. 57 nicht bewirtschaftete Parkplätze vorhanden, welche offensichtlich gut frequentiert werden. Änderung Planungsrecht erforderlich. Entwidmung erforderlich. Übertragung in das Allgemeine Grundvermögen erforderlich. Dann Ausschreibung der Fläche durch LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) erforderlich. Baumbestandsbewertung erforderlich. Ggf. Vorhabenbezogener B-Plan.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Quartiersgarage, Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stadtteilprofil Barmbek-Süd

Lage und Typisierung

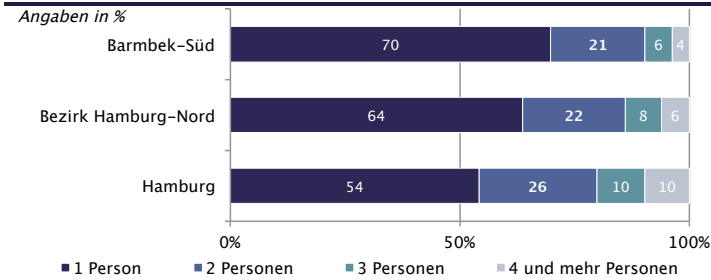
Charakteristika



Barmbek-Süd ist durch Einpersonenhaushalte und eine junge Altersstruktur geprägt. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt unter jenem des Bezirks und der Gesamtstadt. Seit 2008 ist die Einwohnerzahl überdurchschnittlich angestiegen. Im Bezirksvergleich ist Barmbek-Süd durch ein großes Angebot an kleineren Wohnungen im Backsteinbestand gekennzeichnet. Das Mietpreisniveau ist deutlich angestiegen und liegt auf Bezirksniveau. Barmbek-Süd erfüllt eine Entlastungsfunktion für die stark nachgefragten Wohnstandorte. Der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus sollte auf der Entwicklung gemischter Quartiere liegen. Neben Angeboten für die Hauptzielgruppen Studenten und Singles, sollte der Bau größerer Wohnungen für Haushalte in der Familiengründungsphase an Bedeutung gewinnen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	31.693	33.195
Haushalte	21.274	22.662
Arbeitslose	1.439	1.230
Migranten	6.791	7.488
Bedarfsgemeinschaften	1.984	1.691
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	13.557	15.112

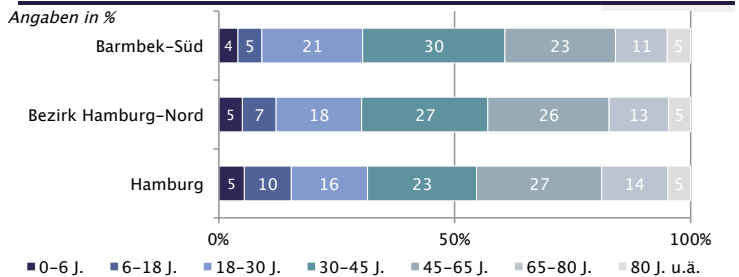
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	20.128	20.253
Anteil WE in EFH / ZFH	0,7%	0,7%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,4%	3,2%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	37,5	36,4
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	57,3	57,4
Neubau (Anzahl WE)	93	25

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

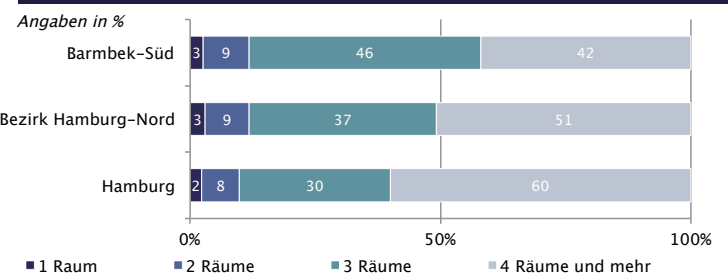
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	22.662	↗
Einpersonenhaushalte	15.810	↗
Mehrpersonenhaushalte	6.852	↕
Paare	4.123	↗
Familien	2.173	↕
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.653	↔

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	9,00	10,71	↕
Eigentumswohnungen	2.010	3.314	↕
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↕
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	-	557	↕
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	523	863	↕

Holsteinischer Kamp – Dello Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Holsteinischer Kamp, Marschnerstraße, Glückstraße, Wagnerstraße, Louis- Braille Platz. Die Fläche liegt unmittelbar an der U-Bahn Hamburger Straße. Über das Einkaufszentrum Hamburger Meile kann die Versorgung mit nahezu allen Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs erfolgen.

B-Plan-Größe in ha	ca. 4,6
WE-Zahl gesamt	146
Planungsrecht	Bebauungsplan Barmbek-Süd 32
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Gewerbe, Spielplatz (nur Wettbewerbsgebiet)		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen, Schnellbahn Landschaftsprogramm: Milieus: verdichteter Stadtraum Arten- und Biotopschutzprogramm: Biotopentwicklungsräume: städtisch verdichtete Bereiche (13a) geschlossene und sonstige Bebauung mit geringem Grünanteil Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Süd 32		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Grünflächen (Spielplatz & Bolzplatz), MI+WA-Bestand, Straßenverkehrsflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	Nicht geregelt	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	Noch offen	Eigentum	Noch offen
Stand	Festgestellt am 7. 3. 2013			
Handlungsschritte	Bauanträge bearbeiten			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Flächentausch, Wiederherstellung Spiel & Bolzplatz, Lage am Rande des ehem. RISE Gebietes Barmbek Süd Aussichten auf zügige Realisierung: Baubeginn 2013			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Grete Zarbe Weg – Dehnhaide

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Dehnhaide-Ostgrenzen der Flurstücke 6108 und 6109 der Gemarkung Barmbek-Bezirksgrenze.
Anbindung an den ÖPNV über S-Bahnhof Friedrichsberg.
Idyllische Parkanlage an der Eilbek. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs an der Dehnhaide möglich.

Größe in ha	Ca. 1,45 ha
WE-Zahl gesamt	ca. 200
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Noch ungewiss



Ist	Derzeitige Nutzung			
	Planrecht und Besonderheiten	<p>Flächennutzungsplan: Gemeinbedarf (Krankenhaus), gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential, verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen mit Grünqualität sichern, parkartig, Parkanlage, Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse sowie Entwickeln des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: Barmbek-Süd 12 v. 30. 6. 2006</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Erhalt von vorh. Gebäuden		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Änderung des Bebauungsplans BS 12, Anhandgabe-Verfahren läuft			
Handlungsschritte	Bewertung der aktuellen Lärmsituation (beauftragt), dann ggf. Wettbewerb und Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung BS 36			
Bewertung	<p>Besonders zu berücksichtigen: Schienenlärm Güterumgehungsbahn Aussichten auf zügige Realisierung: mittel</p>			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 12. Dezember 2013

Mesterkamp

Barmbek-Süd

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt zentral im Stadtteil Barmbek-Süd, südlich der Weidestraße. Sie wird im Norden begrenzt durch die Flurstücke 5992, 2898, 5093, 5258, 5259 der Gemarkung Barmbek, im Westen durch die Elsastraße, im Osten durch die Flurstücke 5088, 5086, 5085, 6059 und im Süden durch die Flurstücke 1281, 1219, 945 und 6038 der Gemarkung Barmbek. Sie ist über die U-Bahnhöfe Dehnhaide und Hamburger Straße, in 0,4 bzw. 0,8 km Entfernung sowie verschiedene Buslinien im ÖPNV gut erschlossen.

	Neu im WBP 2014
Größe in ha	Ca. 2,8
WE-Zahl gesamt	Ca. 450
Planungsrecht	D 84 A (1961)
Eigentümer	FHH (HHA)
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Nach 2018



Ist	Derzeitige Nutzung	Busbetriebshof Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Durchführungsplan 84 A vom 4.4.1961		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau sowie Gebäude für Arbeitsstätten bzw. Wohnen und Arbeiten		
	Sonstige Nutzungen	Wohnfolgeeinrichtungen (Kita)		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	Mind. 33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Verhandlungen mit dem Eigentümer			
Handlungsschritte	Planrechtänderung erforderlich Durchführung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit Option „Wohnen und Arbeiten“			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Verlagerung des Busbahnhofes muss erfolgt sein; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalensemble Elsastraße 46, Weidestraße 53 (Kirche St. Sophien mit Kloster St. Johannis) und Etagenhaus Elsastraße 69. Aussichten auf zügige Realisierung: gering, frühestens ab 2018			

Stadtteilprofil Dulsberg

Lage und Typisierung

Charakteristika

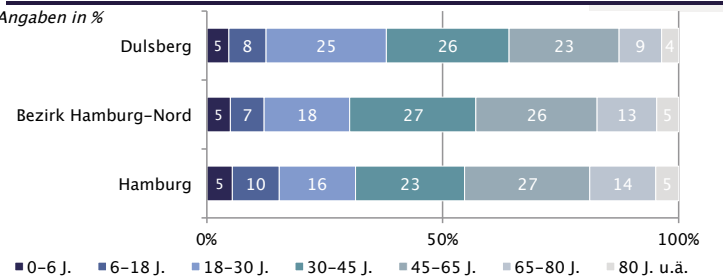


Die Bewohnerstruktur Dulsbergs ist durch Singlehaushalte geprägt und als sozial schwach einzustufen. Im Bezirksvergleich weist Dulsberg das niedrigste Haushaltseinkommen auf. Entgegen dem gesamtstädtischen Trend ist die Bevölkerungszahl seit 2008 zurückgegangen. Der Arbeitslosenanteil, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften sowie nicht-deutscher Staatsangehöriger sind überschnittlich. Wohnungen mit drei Räumen dominieren das Angebot. Das Mietpreisniveau entwickelt sich im Bezirksvergleich seit 2009 unterdurchschnittlich. Der Anteil an Sozialwohnungen ist doppelt so hoch wie im Bezirksdurchschnitt. Wohnungsbaupotenziale sollten genutzt werden, um das Angebot qualitativ zu ergänzen, dazu gehört auch, familiengerechte Wohnungsangebote stärker zu integrieren. Um Dulsberg als Entlastungsgebiet zu unterstützen sind Maßnahmen zur Quartiersentwicklung notwendig.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	17.835	17.882
Haushalte	11.260	11.863
Arbeitslose	1.403	1.259
Migranten	6.689	6.874
Bedarfsgemeinschaften	2.218	2.002
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	6.816	7.252

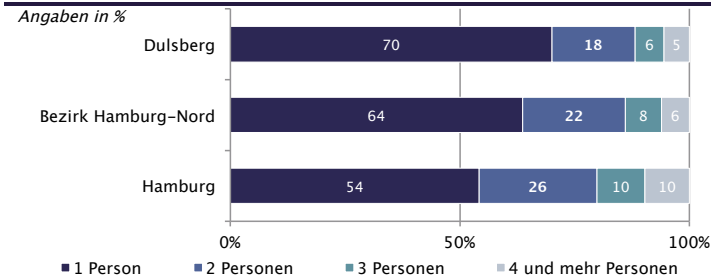
Altersstruktur 2012

Angaben in %



Haushaltsstruktur 2012

Angaben in %



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	10.548	10.549
Anteil WE in EFH / ZFH	0,6%	0,6%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	11,3%	11,3%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	32,1	32,1
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	52,6	52,7
Neubau (Anzahl WE)	0	0

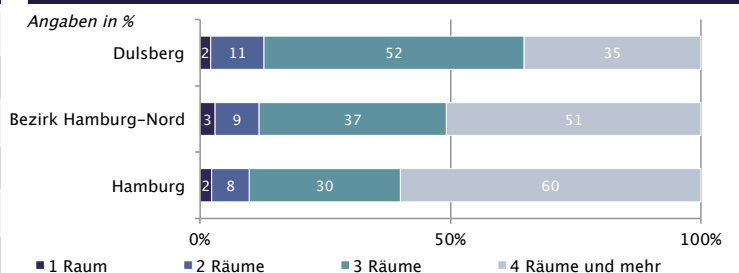
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↑	↔
Mehrpersonenhaushalte	↑	↑
Paarhaushalte	↑	↑
Familienhaushalte	↑	↔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↑	↔

Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	11.863	↔
Einpersonenhaushalte	8.313	↔
Mehrpersonenhaushalte	3.550	↔
Paare	1.783	↔
Familien	1.408	↔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.166	↔

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,29	8,53	↔
Eigentumswohnungen	1.362	2.469	↔
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↔
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	-	519	↔
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	396	538	↔

Stadtteilprofil Eppendorf

Lage und Typisierung

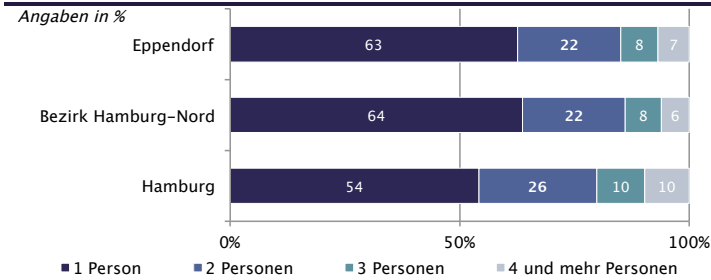


Charakteristika

Aufgrund des hohen Anteils gründerzeitlicher Bausubstanz und der Innenstadtnähe ist Eppendorf sehr begehrt. In den vergangenen fünf Jahren verzeichnete der Stadtteil ein leichtes Bevölkerung- und Haushaltswachstum, dem aufgrund der geringen Neubautätigkeit Grenzen gesetzt waren. Eppendorf ist durch eine sozial stabile, einkommensstarke Bewohnerstruktur gekennzeichnet. Im Bezirksdurchschnitt existieren in Eppendorf große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Die Mietpreise und die Preise für Eigentumswohnungen sind in den vergangenen fünf Jahren überdurchschnittlich angestiegen. Die Bodenrichtwerte haben sich seit 2009 bis 2012 verdoppelt. Da der Stadtteil über geringe Wohnungsbaupotenziale verfügt, sollten Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	23.615	24.218
Haushalte	14.168	14.796
Arbeitslose	592	500
Migranten	3.706	4.201
Bedarfsgemeinschaften	594	494
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	8.715	9.144

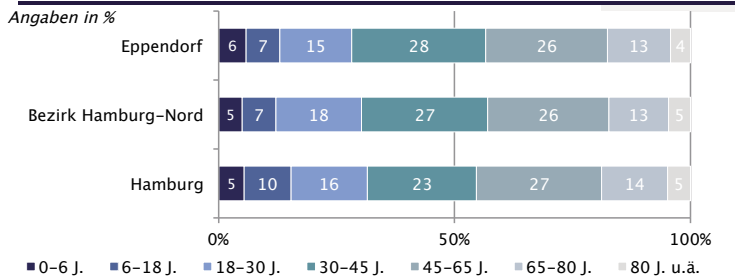
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	13.178	13.279
Anteil WE in EFH / ZFH	3,0%	3,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	5,1%	5,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	43,9	43,7
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	76,1	76,3
Neubau (Anzahl WE)	1	28

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

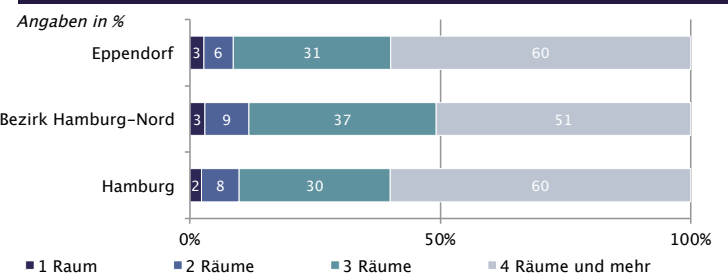
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	14.796	↔
Einpersonenhaushalte	9.264	↗
Mehrpersonenhaushalte	5.532	↗
Paare	3.010	↗
Familien	2.095	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	2.038	↗

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	10,54	12,41	↗
Eigentumswohnungen	2.699	4.816	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	3.585	-	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	860	1529	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	846	1.615	↗

Bethanien

Eppendorf

Lagebeschreibung: Das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Bethanien liegt im Bezirk Hamburg-Nord, nordöstlich im Stadtteil Eppendorf, in unmittelbarer Nachbarschaft des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf an der Martinistraße. Es wird südwestlich durch die Frickestraße und südöstlich durch die Martinistraße begrenzt. Als Nahversorgungszentrum dient die Eppendorfer Landstraße

Größe in ha	ca. 0,9
WE-Zahl gesamt	76
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Eppendorf 4
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014/2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Leerstand ehem. Krankenhaus Bethanien		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Flächen für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtung Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Eppendorf 4		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Konzept „MARTINI erLEBEN“		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	31 % (24 WE)
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Bebauungsplanentwurf Eppendorf 4 vor der Verschickung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB), Hochbauliches Gutachterverfahren abgeschlossen			
Handlungsschritte	Bebauungsplanverfahren zügig vorantreiben Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Für das Grundstück: Erhaltungsbereich entlang der Martinistraße, wertvoller Baumbestand. Für den B-Plan-Entwurf: Lärmimmissionen verbunden mit Denkmalschutz Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

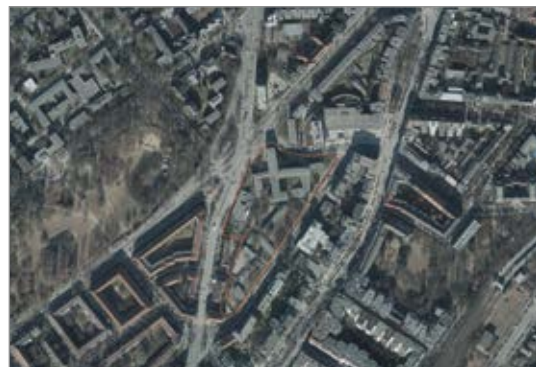
Stand: 12. Dezember 2013

Robert-Koch-Straße

Eppendorf

Das Plangebiet im Zentrum Eppendorfs wird im Wesentlichen begrenzt durch die Kümmellstraße im Norden, die Robert-Koch-Straße im Südosten und die Lenhartzstraße im Westen. In fußläufiger Entfernung liegen die Eppendorfer Landstraße sowie der Marie-Jonas-Platz mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und zwei Buslinien. Die U-Bahn-Station Kellinghusenstraße liegt in ca. 500 m Entfernung. Im Westen befinden sich der Eppendorfer Park und das Universitätsklinikum Hamburg Eppendorf.

Größe in ha	ca. 4 ha
WE-Zahl gesamt	noch nicht bezifferbar
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Eppendorf 17
Eigentümer	Privat und FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	zurzeit keine Angabe möglich



Ist	Derzeitige Nutzung	Bezirksamt mit Kundenzentrum, Grundschule St. Nikolai, Wohnen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Fläche für den Gemeinbedarf / Bezirksamt (Flurstücke 3355 und 2808), Wohnbauflächen (restliche Flächen), sonstige Hauptverkehrsstraßen. Landschaftsprogramm: Milieu: Öffentliche Einrichtung (Bezirksamt - Flurstücke 3355 und 2808), Etagenwohnen (restliche Flächen), Sonstige Hauptverkehrsstraße. Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt (gesamte Fläche) Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Eppendorf 17		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Verwaltungsgebäude, Schulgebäude		
	Sonstige Nutzungen	Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	k.A.	Eigentum	k.A.
Stand	Bebauungsplanentwurf Eppendorf 17 nach GrobAbstimmung, geplant ist ein Städtebaulicher Wettbewerb			
Handlungsschritte	Wettbewerb und Bürgerbeteiligung Bebauungsplanverfahren weiterführen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand, Lärmschutz, Schulerweiterung; Denkmäler (u. a. der Bezirksamtskomplex, die ehemalige Bücherhalle an der Lenhartzstraße (heute Kundenzentrum), das Schulensemble Robert-Koch-Straße und die Etagenhäuser an der Lenhartzstraße). Aussichten auf zügige Realisierung: zurzeit keine Angabe möglich			

Meenkwiese

Eppendorf

Lagebeschreibung: Zwischen Salomon-Heine-Stieg und Meenkwiese gelegene Brachfläche, für die der B-Plan EP 18 seit vielen Jahren eine Wohnbaufläche ausweist. Lage zwischen Eppendorfer Mühlenteich und Alsterlauf in unmittelbarer Nachbarschaft zu diversen Parkflächen. U-Bahnhof Lattenkamp in fußläufiger Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an der Eppendorfer Landstraße oder am Winterhuder Markt.

Größe in ha	Ca. 0,5 ha
WE-Zahl gesamt	100
Planungsrecht	EP 18 festgestellt
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	1980 / 2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche	
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Eppendorf 18	
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau	
	Sonstige Nutzungen	Weg am Alsterlauf	
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften 0 %
	Miete	0 %	Eigentum 100 %
Stand	Bauvoranfrage läuft		
Handlungsschritte	Eigentümerseitig: Bauantrag ist gestellt		
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Gehrechte; Denkmalbelange im Umfeld: Denkmalgeschützte Villa Meenkwiese 1 / Salomon-Heine-Weg 24 von 1870 Aussichten auf Realisierung: hoch		

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 12. Dezember 2013

Stadtteilprofil Fuhlsbüttel

Lage und Typisierung

Charakteristika

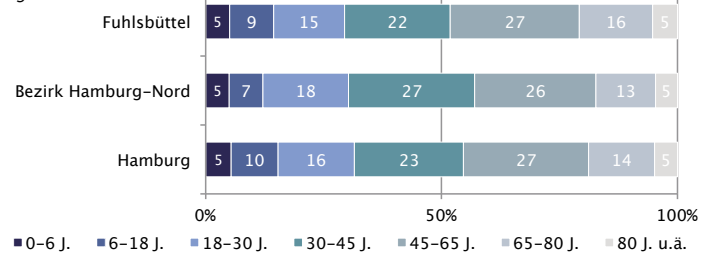


Der Stadtteil Fuhlsbüttel ist durch den Gegensatz Alsterwanderweg versus Flughafen geprägt. Trotz seiner weit vom Hamburger Zentrum entfernten Lage, verfügt dieser dank zweier Bahnstationen über eine exzellente Anbindung. Die Alters- und Haushaltsstruktur entspricht dem Stadtdurchschnitt, im Vergleich zum Bezirk Hamburg-Nord ist die Bevölkerung durch einen höheren Anteil älterer Personen sowie Mehrpersonenhaushalte gekennzeichnet. Der Wohnungsbestand ist durch einen hohen Anteil großer Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und im Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt. Das Mietpreisniveau und das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen weisen zwar eine starke Dynamik auf, sind aber nach wie vor auf einem im Vergleich zum Bezirk unterdurchschnittlichen Niveau.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	12.173	12.486
Haushalte	6.930	7.012
Arbeitslose	460	358
Migranten	1.905	2.182
Bedarfsgemeinschaften	541	482
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	4.229	4.596

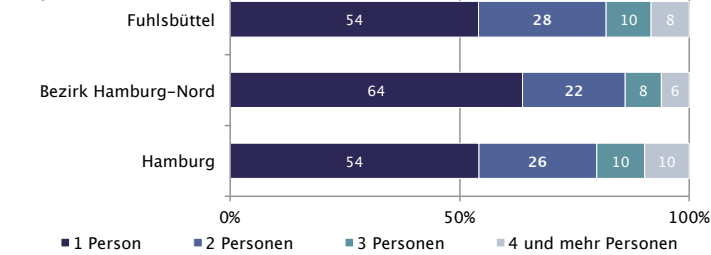
Altersstruktur 2012

Angaben in %



Haushaltsstruktur 2012

Angaben in %



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	6.564	6.569
Anteil WE in EFH / ZFH	23,8%	23,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,7%	2,8%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,5	39,7
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	72,9	72,9
Neubau (Anzahl WE)	1	0

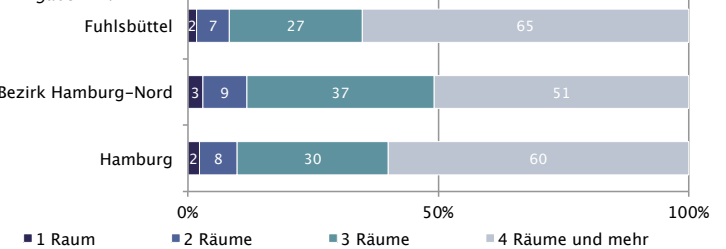
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↘	↗
Mehrpersonenhaushalte	↗	↘
Paarhaushalte	↗	↘
Familienhaushalte	↘	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↘	↗

Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	7.012	↔
Einpersonenhaushalte	3.795	↔
Mehrpersonenhaushalte	3.217	↗
Paare	1.754	↔
Familien	1.163	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.075	↔

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,08	9,49	↗
Eigentumswohnungen	1.658	2.357	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.651	2.937	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	347	446	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	493	693	↗

Stadtteilprofil Groß Borstel

Lage und Typisierung

Charakteristika

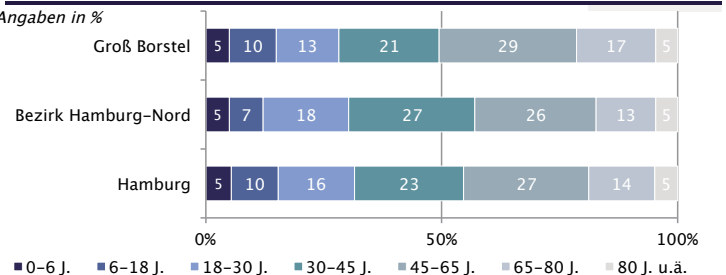


Groß Borstel verzeichnete in den vergangenen Jahren im Vergleich zur Gesamtstadt ein leicht überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Im Bezirksvergleich ist der Stadtteil durch einen erhöhten Anteil an Haushalten mit zwei und mehr Personen sowie Haushalten ab 45 Jahren gekennzeichnet. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt über dem Bezirksdurchschnitt. Die Hälfte des Wohnungsbestands in Groß-Borstel machen Ein- und Zweifamilienhäuser aus, deren Verkaufswert sich dynamisch entwickelt hat. Das Mietniveau liegt unter dem Bezirksdurchschnitt und ist seit 2009 gestiegen. Angesichts der begrenzten Flächenpotenziale des Bezirks sollten die Wohnbaupotenziale hier effektiv genutzt und der Versuch unternommen werden, die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in verdichtete Bauformen umzulenken.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	8.041	8.166
Haushalte	4.352	4.551
Arbeitslose	285	257
Migranten	1.457	1.608
Bedarfsgemeinschaften	406	372
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.540	2.761

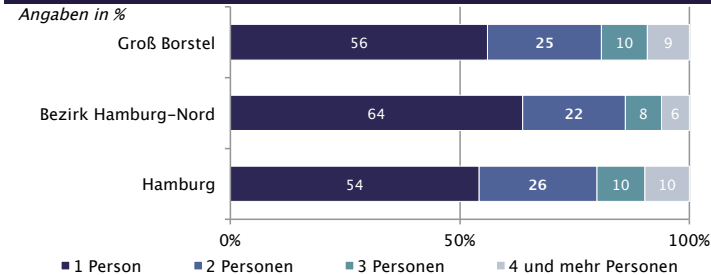
Altersstruktur 2012

Angaben in %



Haushaltsstruktur 2012

Angaben in %



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	4.311	4.317
Anteil WE in EFH / ZFH	43,2%	43,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	7,7%	5,9%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	40,3	40,0
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	73	73,4
Neubau (Anzahl WE)	18	2

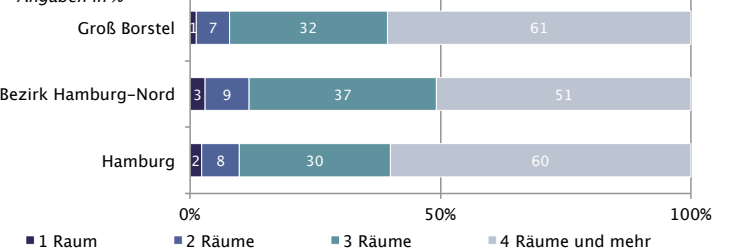
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	↔	↗
Mehrpersonenhaushalte	↗	↑
Paarhaushalte	↗	↑
Familienhaushalte	↓	↔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	↔	↗

Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	4.551	↑
Einpersonenhaushalte	2.551	↔
Mehrpersonenhaushalte	2.000	↗
Paare	1.022	↑
Familien	766	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	753	↗

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,70	10,00	↗
Eigentumswohnungen	1.711	3.656	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.144	3.306	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	299	396	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	550	798	↑

Güterbahnhof Lokstedt

Groß Borstel

Lagebeschreibung: Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße Kellerbleek, im Norden durch die Tarpenbek, im Osten durch die Straße Rosenbrook und im Süden durch die Trasse der Güterumgehungsbahn begrenzt. Eine neue Fußgängerbrücke über die Tarpenbek schließt das Quartier an Groß Borstels Nahversorgungszentrum an der Borsteler Chaussee an. Hier finden sich auch die nächstgelegenen Buslinien.

Größe in ha	ca. 21
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Groß Borstel 25
Eigentümer	Privat und FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014



Ist	Derzeitige Nutzung	gewerbliche Nutzung, Kleingärten		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Flächen für Bahnanlagen, Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Gleisanlage oberirdisch, Kleingärten, Parkanlage, Gewässerlandschaft Milieuübergreifende Funktionen: Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan (Kleingartenfläche) Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Groß Borstel 25		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, 3–4 geschossig + Staffel		
	Sonstige Nutzungen	öffentliche Parkanlage, Kita, Fußweg und Brücke zum Brödermannsweg, Erschließung		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	30 %	Anteil Baugemeinschaften	-
	Miete	k. A.	Eigentum	k. A.
Stand	Bebauungsplanentwurf Groß Borstel 25 – öffentliche Auslegung			
Handlungsschritte	Bebauungsplanverfahren zügig vorantreiben Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Lärmschutz (Güterumgehungsbahn), Altlasten, Ersatz Kleingärten, Oberflächenentwässerung, Erschließung, Renaturierung Tarpenbek, Kita, Fußweg und Brücke über die Tarpenbek zum Brödermannsweg Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Flughafenrandstraße Ost

Groß Borstel

Lagebeschreibung: Die Flächen liegen im Nordosten des Stadtteils Groß Borstel östlich der Straße Klotzenmoor (sogenannte Flughafenrandstraße).

Die Nahversorgung und der Anschluss an den ÖPNV (Buslinien) sind an der Borsteler Chaussee/ Spreenende/Weg beim Jäger vorhanden.

Größe in ha	ca. 0,6
WE-Zahl gesamt	30, derzeitiger Diskussionsstand
Planungsrecht	Groß Borstel 12
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Zur Zeit ungewiss



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche sowie Gartennutzung durch Anlieger		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Sonstige Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig Milieuübergreifende Funktionen: Kennzeichnung der Sonstigen Hauptverkehrsstraße als Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan Verbindlicher Bauleitplan: Straßenverkehrsfläche		
Soll	Gebäudetypen	Stadthäuser, Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	grüne Wegverbindung entwickeln		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Konzept aus dem Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel, StekA-Drucksache mit Abschlussbericht Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel Mai 2013, Änderung des Flächennutzungsplans- und Landschaftsprogramms erforderlich. Derzeit verknüpft mit Bebauungsplanverfahren Groß Borstel 9 (südl. Flughafenenerweiterung) – Verfahrensstand (Bebauungsplan): Grobabstimmung im August 2012.			
Handlungsschritte	Klärung der planungsrechtlichen Erfordernisse, insbesondere seitens der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. Klärung der Direktvergabe an ansässige erbbauberechtigte Genossenschaft durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), vorhabenbezogener Bebauungsplan			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Entwicklung mit vorh. Wohnbebauung (erbbauberechtigte Baugenossenschaft) Aussichten auf Realisierung: zur Zeit ungewiss			

Stand: 12. Dezember 2013

Flughafenrandstraße West

Groß Borstel

Lagebeschreibung: Die Flächen liegen im Nordosten des Stadtteils Groß Borstel westlich der Straße Klotzenmoor (sogenannte Flughafenrandstraße).

Die Nahversorgung und der Anschluss an den ÖPNV (Buslinien) sind an der Borsteler Chaussee/ Spreenende/Weg beim Jäger vorhanden.

Größe in ha	ca. 0,4
WE-Zahl gesamt	20, derzeitiger Diskussionsstand
Planungsrecht	Groß Borstel 7 Groß Borstel 12
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Zur Zeit ungewiss



Ist	Derzeitige Nutzung	Brachfläche mit wertvollem Baumbestand + Knicks, Wegeverbindungen und Spielflächen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Sonstige Hauptverkehrsstraße Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig Milieuübergreifende Funktionen: Kennzeichnung der Sonstigen Hauptverkehrsstraße als Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan Verbindlicher Bauleitplan: Straßenverkehrsfläche		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Wertvoller Baumbestand, Freizeitfläche, grüne Wegverbindung entwickeln, geeignet für 13 zusätzliche KLGV-Parzellen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	100 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Konzept aus dem Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel, StekA-Drucksache mit Abschlussbericht Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel Mai 2013, Änderung des Flächennutzungsplans- und Landschaftsprogramms erforderlich. Derzeit verknüpft mit Bebauungsplanverfahren Groß Borstel 9 (südl. Flughafenenerweiterung) – Verfahrensstand (Bebauungsplan): Grobabstimmung im August 2012.			
Handlungsschritte	Klärung der planungsrechtlichen Erfordernisse, insbesondere seitens der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. Klärung der Ausschreibung mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, vorhabenbezogener oder -bezogene Bebauungsplan/-pläne.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Wertvoller Baumbestand; südlich gelegenes Denkmalensemble Siedlung Beerboomstücken Aussichten auf zügige Realisierung: zur Zeit ungewiss			

Ortleppweg Warnckesweg

Groß Borstel

Lagebeschreibung: Im Rahmen der vom Bezirksamt Hamburg-Nord in Auftrag gegebenen „Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord“ wurden Potenziale für zusätzliche Wohnungen ermittelt (Zielvereinbarung 2010). Das Grundstück liegt im westlichen Bereichs Groß Borstels unweit der Borsteler Chaussee als Nahversorgungszentrum und ÖPNV Anbindung über Buslinien.

Größe in ha	1,1
WE-Zahl gesamt	20
Planungsrecht	GB 5
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Zur Zeit ungewiss



Ist	Derzeitige Nutzung	Geschosswohnungen II, III u. V geschossig (82 WE)		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern, parkartig Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse Verbindlicher Bauleitplan: zwingend II, III u. V; festgestellt 10. 11. 1969		
Soll	Gebäudetypen	Aufstockung und Anbau Geschosswohnungsbau, 3–5 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen	Freiflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Konzept aus der „Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord“ im November 2011.			
Handlungsschritte	Die Einschätzung des Nachverdichtungspotenzials ist mit dem privaten Eigentümer abgestimmt. Weitere Schritte zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse müssen Eigentümer-seitig eingeleitet werden.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: erhaltenswerte Bäume Aussichten auf zügige Realisierung: zur Zeit ungewiss			

Stand: 12. Dezember 2013

Stadtteilprofil Hoheluft-Ost

Lage und Typisierung

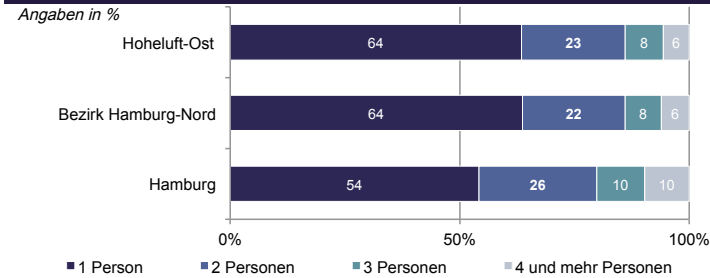
Charakteristika



In den letzten Jahren verzeichnete Hoheluft-Ost einen konstanten Bevölkerungsstand. Im Zuge der Singularisierung nahm die Zahl der Haushalte zu. Wie auch im Bezirksdurchschnitt ist der Anteil der Einpersonenhaushalte im Vergleich zur Gesamtstadt erhöht. Die Altersstruktur ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Personen mittleren Alters geprägt. Insgesamt genzeichnet Hoheluft-Ost eine stabile, einkommensstarke Bewohnerstruktur. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen ist das höchste im Bezirk. Es resultiert eine überdurchschnittliche hohe Wohnfläche je Einwohner trotz hoher und stark gestiegener Miet- und Kaufpreise. Da der Stadtteil über geringe Wohnungsbaupotenziale verfügt, sollten bestehende Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	9.579	9.708
Haushalte	5.989	6.165
Arbeitslose	302	264
Migranten	1.800	1.845
Bedarfsgemeinschaften	308	275
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.578	3.824

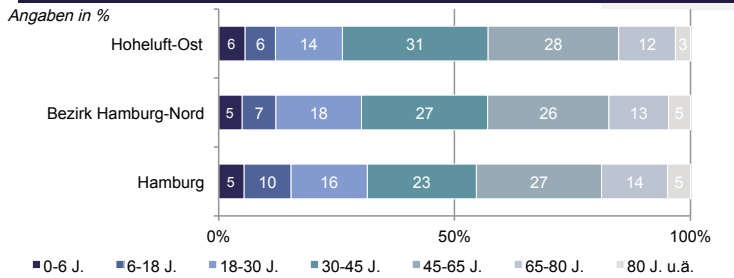
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	5.599	5.605
Anteil WE in EFH / ZFH	1,6%	1,6%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	3,1%	3,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	43	42,9
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	70,6	70,7
Neubau (Anzahl WE)	0	0

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

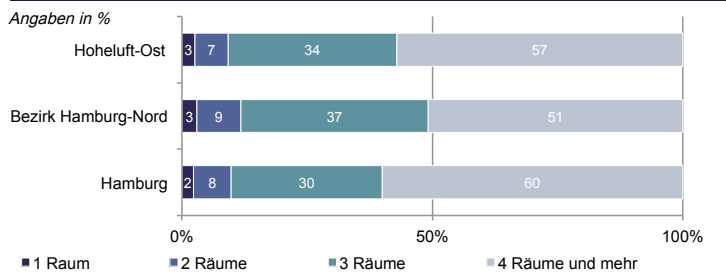
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltsentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	6.165	↗
Einpersonenhaushalte	3.916	↗
Mehrpersonenhaushalte	2.249	↗
Paare	1.245	↗
Familien	808	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	709	↗

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokalmmiete)	10,94	13,72	↗
Eigentumswohnungen	3.115	4.315	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	5.641	-	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	798	1400	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	709	1.400	↗

Stadtteilprofil Hohenfelde

Lage und Typisierung

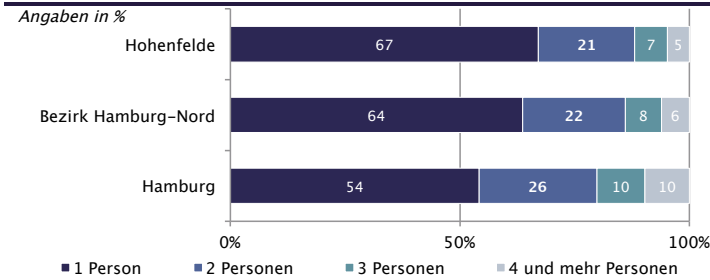
Charakteristika



Der bürgerliche Stadtteil Hohenfelde ist durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten geprägt. Das Einkommensniveau ist unterdurchschnittlich im Bezirks, der Anteil an Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit oder Migrationshintergrund ist erhöht. Aufgrund der direkten Alsternähe ist das Preisniveau der Angebotsmieten und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen jedoch überdurchschnittlich. Der Wohnungsbestand ist durch ein großes Angebot an kleinen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern gekennzeichnet. In Hohenfelde gilt es, verstärkt bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Dabei sollte die Realisierung öffentlich geförderter Angebote im Anbetracht der unterdurchschnittlichen Einkommensniveaus der Bevölkerung eine hohe Priorität genießen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	9.244	9.536
Haushalte	5.845	6.022
Arbeitslose	415	326
Migranten	2.530	2.783
Bedarfsgemeinschaften	514	416
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3.416	3.618

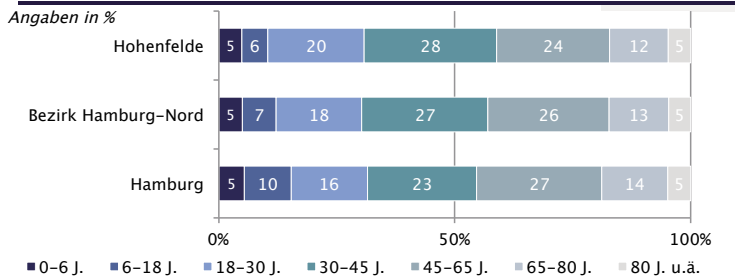
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	5.440	5.443
Anteil WE in EFH / ZFH	2,6%	2,6%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	6,0%	6,3%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,2	39,9
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	65,3	65,7
Neubau (Anzahl WE)	41	10

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

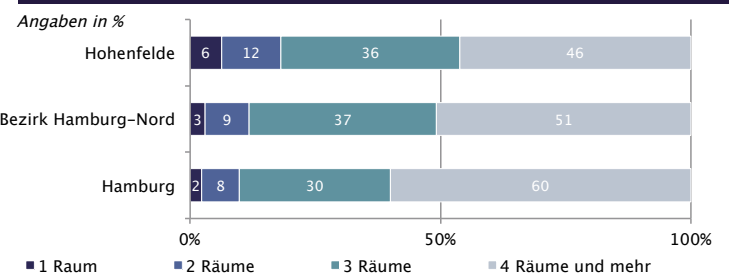
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	6.022	↔
Einpersonenhaushalte	4.040	↗
Mehrpersonenhaushalte	1.982	↗
Paare	1.165	↔
Familien	632	↗
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	744	↗

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	10,00	11,62	↕
Eigentumswohnungen	2.365	3.680	↕
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	-	↕
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	795	1056	↕
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	693	1.187	↕

Stadtteilprofil Langenhorn

Lage und Typisierung

Charakteristika

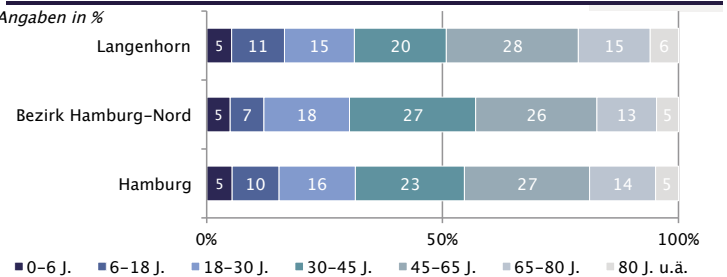


Der an der Landesgrenze Hamburgs liegende Stadtteil Langenhorn ist durch Mehrpersonenhaushalten, insbesondere Familien, gekennzeichnet. Knapp die Hälfte der Einwohner ist 45 Jahre oder älter. Das Wohnungsangebot ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungen mit vier und mehr Räumen gekennzeichnet. Eigentumsbildung ist in Langenhorn zu vergleichsweise günstigen Konditionen möglich und auch das Mietpreisniveau liegt unter dem Bezirksdurchschnitt. Das Einkommensniveau ist gering aber nicht sozialstrukturell auffällig. Die bestehenden Wohnungsbaupotenziale sollten genutzt werden, um Haushalten mit Eigentumswunsch adäquate Angebote zu bieten. Mehrfamilienhausbau sollte nur dann realisiert werden, wenn eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	42.329	42.888
Haushalte	21.519	21.721
Arbeitslose	1.680	1.426
Migranten	9.234	10.278
Bedarfsgemeinschaften	2.140	2.044
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	13.830	14.755

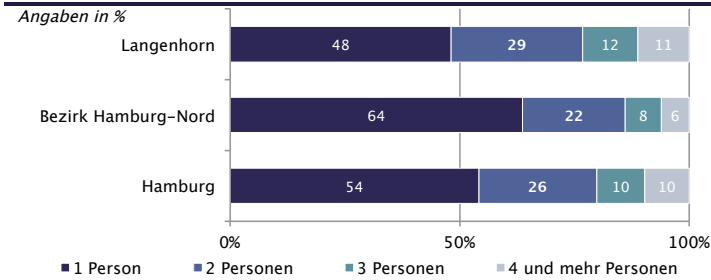
Altersstruktur 2012

Angaben in %



Haushaltsstruktur 2012

Angaben in %



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	20.174	20.232
Anteil WE in EFH / ZFH	40,4%	40,3%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	11,6%	12,1%
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	35,6	35,2
Wohnfläche je Wohnung (in m²)	72,7	72,7
Neubau (Anzahl WE)	56	9

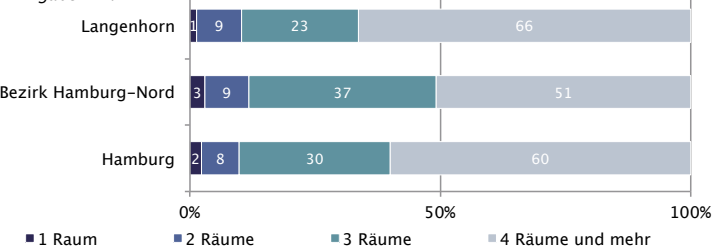
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	➔	↗
Mehrpersonenhaushalte	↘	↕
Paarhaushalte	↘	↕
Familienhaushalte	↘	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	➔	↗

Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	21.721	↗
Einpersonenhaushalte	10.457	↗
Mehrpersonenhaushalte	11.264	➔
Paare	5.559	↗
Familien	4.287	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	3.428	➔

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	8,30	9,01	↘
Eigentumswohnungen	1.822	1.983	↗
Ein-/Zweifamilienhäuser	1.880	2.250	↗
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	214	262	↗
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	449	520	↗

Waldquartier

Langenhorn

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt im nördlichsten Langenhorn, dicht an der Grenze nach Norderstedt. Die Entfernung zur U-Bahnstation Ochsenzoll sowie zum Nahversorgungszentrum beträgt wenige Gehminuten. Entlang der Grundstücksgrenze der Asklepios Klinik Nord (Ochsenzoll).

Größe in ha	ca. 44
WE-Zahl gesamt	750
Planungsrecht	B-Plan LA 22
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2009 / 2011, 2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Wäscherei, Dialyse, Leerstand ehem. Krankenhausgebäude		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten parkartig sichern, gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualitäten waldartig sichern, Wald, Parkanlage Arten- und Biotopschutzprogramm: Parkanlage, Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks, Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks Verbindlicher Bauleitplan: Langenhorn 22		
Soll	Gebäudetypen	Reihen- und Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Parkanlagen, Wanderwege, Kita		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	50 %	Eigentum	50 %
Stand	Bauanträge für Neubauten liegen vor. Bisher wurden Baugenehmigungen für 662 WE erteilt.			
Handlungsschritte	Begleitung der Realisierung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalschutz, Wasserschutzgebiet, Uhu; Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 12. Dezember 2013

Diekmoor Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Neuberger Weg und Foorthkamp, parallel zur U-Bahnstasse der U 1, mit unmittelbarem Anschluss an die U-Bahnstation Langenhorn Nord. Östlich der Gleise befindet sich die Fritz Schumacher Siedlung, die unter Erhaltungsverordnung steht. Jenseits des Neuberger Wegs liegt das Neubaugebiet des ehemaligen AK Ochsenzoll. Im Westen verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

Größe in ha	ca. 16, genaue Rechnung fehlt noch
WE-Zahl gesamt	600–700
Planungsrecht	BStP Langenhorn von 1956
Eigentümer	FHH
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	nach 2017



Ist	Derzeitige Nutzung	Zum größten Teil Kleingärten, wenige Gebäude am Foorthkamp		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Grünfläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Parkanlage Milieuübergreifende Funktionen: Schutz Oberflächen/Grundwasser Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan: z. gr. T. Dauerkleingärten, am Foorthkamp W1o, W2g		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau und EFH		
	Sonstige Nutzungen	Grün- und Wasserflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Wohnungsbauabsichten bisher nur im FNP			
Handlungsschritte	Wenn politisch beschlossen: Untersuchungen s. u. einleiten			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzlandpflicht Kleingärten, naturschutzrechtl. Ausgleichsbedarf, ggf. Bodenbelastungen (Mülldeponieauswirkungen), Landschaftsachse entwickeln; aufwendige Erschließung Aussichten auf zügige Realisierung: eher gering			

Diekmoorweg

Langenhorn

Lagebeschreibung: Die Fläche liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Diekmoorweg und parallel zur U-Bahntrasse der U 1, mit unmittelbarem Anschluss an die U-Bahnstation Langenhorn Nord. Im Norden verläuft die Landschaftsachse des Bornbachs mit zahlreichen Kleingärten.

Größe in ha	ca. 3,3
WE-Zahl gesamt	200
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf LA72
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	B-Plan festgestellt 2011 / 2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Stellplatzflächen, Garagenhöfe, Läden		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, Schnellbahn Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, Gleisanlage, oberirdisch Milieuübergreifende Funktionen: Schutz des oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan-Entwurf Langenhorn 72		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Timmerloh – Geh- und Radweg		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	Ca. 25% Alten WE	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	Noch offen	Eigentum	Noch offen
Stand	Festgestellter B-Plan und Städtebaulicher Vertrag (Jahr 2008, 50 Altenwohnungen vereinbart)			
Handlungsschritte	Bauantrag für Teilbereich ist eingereicht			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatz der vorhandenen Stellplätze, Lärmschutz, Fledermäuse, städtebaulicher Vertrag (2008 geschlossen), angeblich Verkaufsabsichten des Eigentümers Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

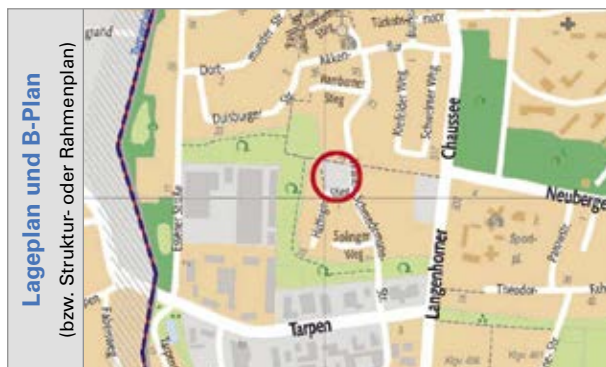
Stand: 12. Dezember 2013

Hattinger Stieg

Langenhorn

Lagebeschreibung: Ecke Walter-Schmedemann-Straße / Hattinger Stieg. Liegt im Südtteil des RISE-Gebiets Essener Straße. Nächste U-Bahnstation Ochsenzoll.

Größe in ha	ca. 0,5
WE-Zahl gesamt	32
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf LA78
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2015



Ist	Derzeitige Nutzung	oberirdische Stellplätze, Parkpalette		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Gartenbezogenes Wohnen Milieuübergreifende Funktionen: - Verbindlicher Bauleitplan: Langenhorn 51 (Blatt 1) Fläche für Stellplätze und Garagen		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, altersgerecht + betreut + Familienwohnen		
	Sonstige Nutzungen	Parkpalette, Tiefgarage		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	k. A.	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Verhandlungsergebnisse mit „Anwohnerinitiative“ sind im Bebauungsplanentwurf für die Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) eingeflossen, Vorbereitung der Öffentliche Plandiskussion 2014			
Handlungsschritte	Durchführung der ÖPD			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: 160 per Baulast gesicherte Stellplätze zuzüglich Besucherstellplätze auf Parkpalette (incl. Verlustausgleich für Tiefgaragenschließung), Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: hoch			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Tangstedter Landstraße 435–451

Langenhorn

Lagebeschreibung: Die betrachtete Fläche ist Teil einer Siedlung aus den 1950er Jahren, sie ist im Norden des Stadtteils Langenhorn gelegen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Klinikum-Nord-Heidelberg. Im Rahmen der vom Bezirksamt Hamburg-Nord in Auftrag gegebenen „Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord“ wurden Potentiale für zusätzliche Wohnungen ermittelt und in einem hochbaulichen Realisierungswettbewerb konkretisiert.

Größe in ha	1,6
WE-Zahl gesamt	58
Planungsrecht	LA 13
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Drei 3-geschossige Wohngebäude mit je 27 WE		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: WR III g, Stellplätze; festgestellt 31. 8. 1965		
Soll	Gebäudetypen	Nachverdichtung Geschosswohnungsbau 4-5 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	mind. 30 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Wettbewerbsergebnis im Mai 2012 auf Grundlage der Untersuchung zur Nachverdichtung und energetischen Optimierung von 1950er/1960er Jahre Siedlungen in Hamburg-Nord			
Handlungsschritte	Die erforderlichen Schritte zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse erfolgen in enger Abstimmung mit den Eigentümern. Bauvoranfrage.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Baumbestand Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 12. Dezember 2013

Stadtteilprofil Ohlsdorf

Lage und Typisierung

Charakteristika

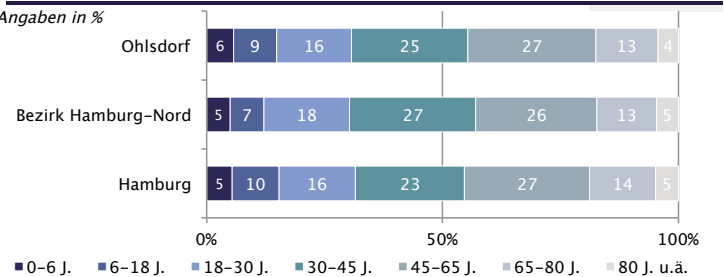


Der durch Grünflächen geprägte Stadtteil Ohlsdorf erfreut sich wachsender Beliebtheit. Der Anteil von Mehrpersonenhaushalte und speziell Familien ist im Vergleich zum Bezirk insgesamt deutlich erhöht. Diese Bewohnerstruktur steht in direktem Zusammenhang zum Wohnungsangebot, das durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern und große Wohnungen mit vier und mehr Räumen gekennzeichnet ist. Die Dynamik der Mietpreise ist seit 2009 unterdurchschnittlich, die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen dagegen über dem Niveau des Bezirks und der Gesamtstadt. Die bestehenden Neubaupotenziale sollten trotz der begrenzten Wohnbaulandreserven für Ein- und Zweifamilienhausbebauung bzw. für neue einfamilienhausähnliche Wohnformen genutzt werden.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	14.951	15.561
Haushalte	8.426	8.836
Arbeitslose	548	506
Migranten	2.575	2.886
Bedarfsgemeinschaften	745	679
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.181	5.752

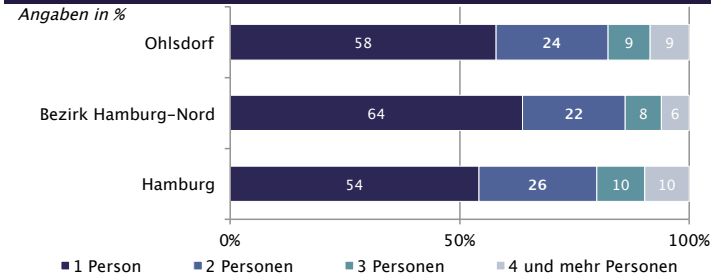
Altersstruktur 2012

Angaben in %



Haushaltsstruktur 2012

Angaben in %



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	8.025	8.148
Anteil WE in EFH / ZFH	21,1%	21,4%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	4,9%	5,9%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	37,9	37,7
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	68,5	69
Neubau (Anzahl WE)	32	59

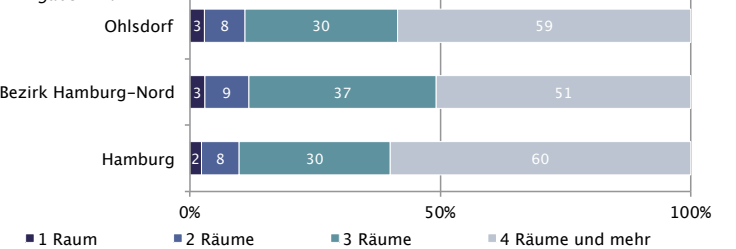
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	Stadtteil	Bezirk
Einpersonenhaushalte	➔	➔
Mehrpersonenhaushalte	➔	↑
Paarhaushalte	➔	↑
Familienhaushalte	➔	➔
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	➔	➔

Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	8.836	➔
Einpersonenhaushalte	5.117	➔
Mehrpersonenhaushalte	3.719	↑
Paare	1.961	➔
Familien	1.432	↑
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.120	➔

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011

Angaben in %



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	7,99	9,25	➔
Eigentumswohnungen	1.760	2.557	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	3.412	3.355	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	396	500	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	546	908	↑

Am Weißenberg

Ohlsdorf

Lagebeschreibung: Das Plangebiet befindet sich östlich der Magistrale Sengelmannstraße zwischen dem Suhrenkamp im Norden, der Justiz-Vollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel im Osten und dem Maienweg im Süden. Über die Sengelmannstraße ist sowohl der Flughafen als auch der Ring 2 mit dem Auto schnell zu erreichen. Stationen der U- und S- Bahn liegen in einer Entfernung von ca. 1.200 m und 1.500 m. Südlich des Maienweges grenzen Kleingärten und die Grün- und Freiräume entlang der Alster an.

Größe in ha	13,5
WE-Zahl gesamt	425
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Ohlsdorf 26
Eigentümer	Privat (SAGA-GWG), FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2013 / 2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnen, Wohnunterkunft von fördern & wohnen, Freizeitheim der JVA		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, nordöstlicher Streifen als Fläche für Gemeinbedarf „Justizvollzugsanstalt“ Landschaftsprogramm: Milieu: verdichteter Stadtraum entlang der Sengelmannstraße, sonst Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Landschaftsachse, Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Ohlsdorf 26		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Stadtvillen, denkmalwerte Bestandsgebäude		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet entlang der Sengelmannstraße, private Grünfläche, KITA, Freizeitheim der JVA		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	mind. 50 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Bebauungsplan Ohlsdorf 26 12/2013 festgestellt Wohnbauflächen und private Grünflächen sind an SAGA-GWG veräußert.			
Handlungsschritte	Liegenschafterschließung, 2. Verschickung der Erschließungsplanung in 12/2013 Baugenehmigung für 1. Bauabschnitt 192 WE erteilt			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Denkmalensemble, Archäologische Vorbehaltsflächen, wertvoller Baumbestand, Straßenverkehrs-Lärmimmissionen, externe Ausgleichsmaßnahmen, Klima-Modellquartier. Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 12. Dezember 2013

JVA Fuhlsbüttel

Ohlsdorf

Lagebeschreibung: Voraussichtlich nicht mehr benötigte Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel am Suhrenkamp im Stadtteil Ohlsdorf. U-Bahn Ohlsdorf und Flughafen Hamburg in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten am Erdkampsweg in Fuhlsbüttel, am Flughafen und am Alsterdorfer Markt. In direkter Nachbarschaft zum südlich gelegenen neu entstehenden Wohngebiet „Am Weißenberg“ (OH 26).

Größe in ha	ca. 2,5
WE-Zahl gesamt	Nicht bezifferbar
Planungsrecht	Neuer B-Plan erforderlich
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Noch nicht vorhersehbar



Ist	Derzeitige Nutzung	Justizvollzugsanstalt		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Fläche für Gemeinbedarf „Justizvollzugsanstalt“ Landschaftsprogramm: Milieu: Öffentliche Einrichtung Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: Baustufenplan Fuhlsbüttel-Alsterdorf-Groß Borstel-Ohlsdorf		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau, Umnutzung Bestandsgebäude		
	Sonstige Nutzungen	Noch offen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	67 %	Eigentum	33 %
Stand	Erste Prüfungen und Klärungsgespräche erfolgt, geringe Aussichten auf eine nennenswerte Anzahl Wohneinheiten, sehr hoher Realisierungs-Aufwand, Image ungeklärt			
Handlungsschritte	Änderung Planungsrecht erforderlich, Berücksichtigung des Denkmalensembles (Haus 1 und Mauer), des Denkmals (Torgebäude und Haus 3), des Baumschutzes (vorhandene Großbäume), der Abstandsflächen (HBauO) und der von Bebauung freizuhaltenden Sicherheitsstreifen zu den umgebenden JVA-Flächen. Außerdem Bodendenkmale (Urnengräber).			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Planungsrestriktionen s.o. (aus denkmalfachlicher Sicht bestehen deutliche Einschränkungen bzgl. der Ausnutzbarkeit der Flächen), außerdem besondere Sicherheitsanforderungen der JVA Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stadtteilprofil Uhlenhorst

Lage und Typisierung

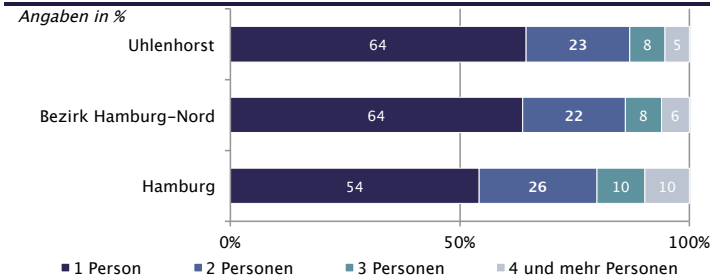
Charakteristika



Im alsternahen Stadtteil Uhlenhorst leben einkommensstarke ältere Haushalte und wenig Familien. Der Wohnungsbestand ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen gekennzeichnet. Das Mietpreinsniveau ist gegenüber dem Bezirksdurchschnitt erhöht und hat sich seit 2009 moderat entwickelt. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern gehören zu den teuersten in Hamburg. Die Durchschnittspreise sind durch hohe Objektpreise in Alsternähe geprägt. Die Wohnungspotenziale sollten genutzt werden, um Wohnraum für Familien zu schaffen. Um eine adäquate Angebotsmischung in Hamburg zu unterstützen sollte zudem verstärkt die Realisierung mietpreisgebundener Wohnungsangebote gefördert werden.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	16.133	16.806
Haushalte	10.197	10.628
Arbeitslose	436	363
Migranten	3.005	3.415
Bedarfsgemeinschaften	384	325
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	5.795	6.341

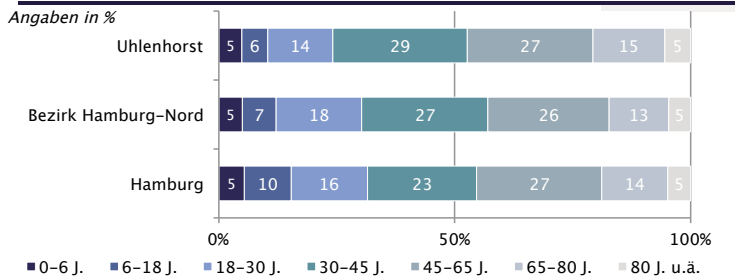
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	10.180	10.267
Anteil WE in EFH / ZFH	2,0%	2,0%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,0%	0,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	47,6	47,0
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	72,2	72,5
Neubau (Anzahl WE)	0	75

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

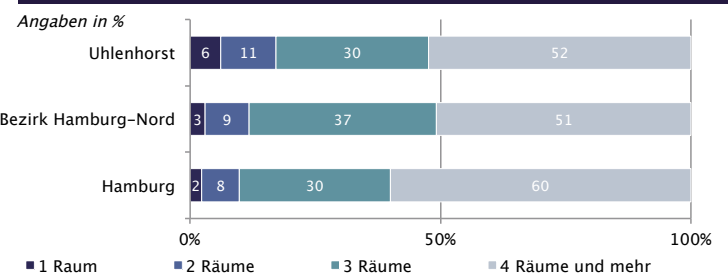
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	10.628	↗
Einpersonenhaushalte	6.849	↗
Mehrpersonenhaushalte	3.779	↕
Paare	2.220	↗
Familien	1.203	↕
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	1.606	↗

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	11,09	12,87	↕
Eigentumswohnungen	3.592	4.892	↕
Ein-/Zweifamilienhäuser	-	6.520	↕
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	2116	2289	↕
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	1.257	1.851	↕

Oberaltenallee

Uhlenhorst

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt an der Oberaltenallee nördlich der Hochbahn zwischen den Hochbahnstationen Munds- burg und Hamburger Straße. Neben der guten Nahverkehrs- anbindung und der zentralen Lage befindet sich im Norden das EKZ Hamburgerstraße direkt gegenüber. Gemeinsames städtebau- liches Konzept mit UH 12 (Finkenau).

Größe in ha	2,5
WE-Zahl gesamt	136
Planungsrecht	Uhlenhorst 13
Eigentümer	FHH/Privat
Vorweggenehmigungs- reife ab / Baubeginn ab	2009 / 2010 u. 2013



Ist	Derzeitige Nutzung	MK-Nutzung (Polizei), Wohnen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen, sonstige Hauptverkehrs- straßen, Schnellbahnen/Fernbahnen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, oberirdische Gleis- anlage und sonstige Hauptverkehrsstraßen Milieuübergreifende Funktionen: Naturhaushalt mit dem Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: UH 13: WA, MK, private Grünflächen, Parkanlage, Straßen, Hochbahn		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet, private + öffentliche Grünflächen, Straßen, Hochbahn		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	60 %	Eigentum	40 %
Stand	Planverfahren abgeschlossen. Teil der Wohnbebauung (55 WE) realisiert. Planung für östliche Wohn- bebauung (Hochhaus). MK bisher keine Planung. Neue Vergabeausschreibung durch LIG			
Handlungs- schritte	Für die östliche Ergänzung der 55 WE ist zum Schallschutz dringend die MK-Bebauung an der Oberaltenallee erst erforderlich. Neue Investorensuche für MK-Nutzung bzw. alternativ Wohnnutzung (dann neuer B-Plan erforderlich).			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Zum Schallschutz ist die MK-Bebauung an der Oberaltenallee dringend erforderlich. Aussichten auf zügige Realisierung: groß/mittel			

Finkenau Uhlenhorst

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Finkenau und Richardstraße sowie zwischen den Hochbahnstationen Mundsburg, Hamburger Straße und dem Eilbekkanal. Neben der guten Nahverkehrsanbindung befindet sich im Norden des EKZ Hamburgerstraße in unmittelbarer Nähe, sowie im Süden die Wanderwegverbindung entlang des Eilbekkanals zur Außenalster. Gemeinsames städtebauliches Konzept mit UH 13 (Oberaltenallee).

Größe in ha	11,5
WE-Zahl gesamt	540
Planungsrecht	B-Plan UH 12
Eigentümer	Privat*
Vorwegenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2012



Ist	Derzeitige Nutzung	Pflegen und Wohnen, Mediacampus		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Gemeinbedarf (Krankenhaus), Schnellbahnen/ Fernbahnen, Wasserfläche, Grünfläche (Uferstraße) Landschaftsprogramm: Milieu: öffentliche Einrichtungen mit Freiraumpotential, Parkanlage + Gewässerlandschaft Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund m. Landschaftsachse, Naturhaushalt m. Entwicklungsbereich Naturhaushalt + Landschaftsbild m. Entwickeln des Landschaftsbildes Verbindlicher Bauleitplan: UH 8: Gemeinbedarf (Versorgungsheim FHH), Hochbahn, Straßenverkehrsfläche, Wasserfläche. B-Plan-Entwurf Uhlenhorst 12: Aufstellungsbeschluss 2010, Feststellung 7. 6. 13, Bekanntmachung 14. 6. 13		
Soll	Gebäudetypen	Stadthäuser und Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kerngebiet, Gemeinbedarf (Mediacampus), Straßen, Öffentliche + private Grünflächen, Hochbahn, Wasserflächen		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	10 %
	Miete	40 %	Eigentum	60 %
Stand	B-Plan: Feststellung 7. 6. 13 mit Bekanntmachung am 14. 6. 13 Bauanträge: Familienquartier und Richardstraße Im Bau: Mediacampus			
Handlungsschritte	Grundstücksvergaben abschließen			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Kampfmittelräumung, Baumerhaltung, Ausgleichsmaßnahmen, Klimakonzept, Gestaltung, möglichst kleinteilige Vermarktung Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 12. Dezember 2013

Stadtteilprofil Winterhude

Lage und Typisierung

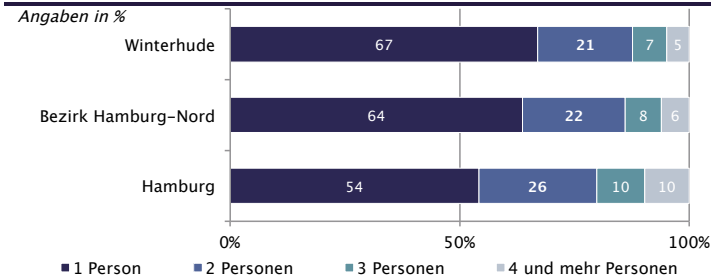


Charakteristika

Winterhude ist durch einen erhöhten Anteil Erwerbstätiger mittleren Alters und überdurchschnittlich vielen Einpersonenhaushalten gekennzeichnet. Das durchschnittliche Einkommen liegt über dem Niveau des Bezirks und der Gesamtstadt. Das Wohnungsangebot im stark nachgefragten Stadtteil Winterhude ist durch einen niedrigen Sozialwohnungsbestand und ein überdurchschnittlich hohes Mietniveau gekennzeichnet. Die Größenstruktur des Angebots entspricht jener des Bezirks. Das Kaufpreisniveau für Immobilien ist in Winterhude traditionell hoch und in den letzten Jahren gestiegen. Winterhude weist umfangreiche Wohnungsbaupotenziale auf, die es zu entwickeln gilt. Die Nachfrage ist zielgruppenübergreifend hoch, entsprechend sollte der Schwerpunkt auf Quartieren mit einem vielfältigen Wohnungsangebot liegen.

Bevölkerungsstruktur	2009	2012
Einwohner	50.829	52.984
Haushalte	32.553	33.706
Arbeitslose	1.728	1.527
Migranten	9.309	10.537
Bedarfsgemeinschaften	1.916	1.694
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	20.163	21.737

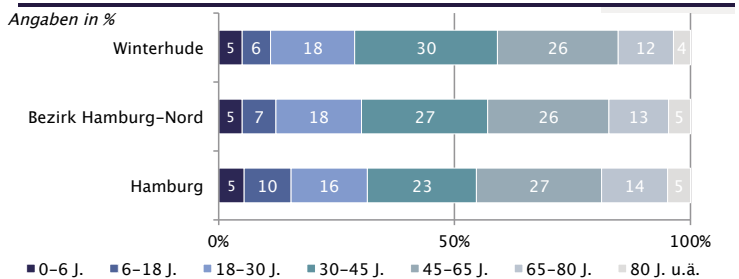
Haushaltsstruktur 2012



Wohnungsbestandsstruktur *	2009	2011
Anzahl Wohnungen	30.223	30.337
Anteil WE in EFH / ZFH	2,6%	2,6%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,7%	3,0%
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	41,7	40,7
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	67,1	67,3
Neubau (Anzahl WE)	220	40

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

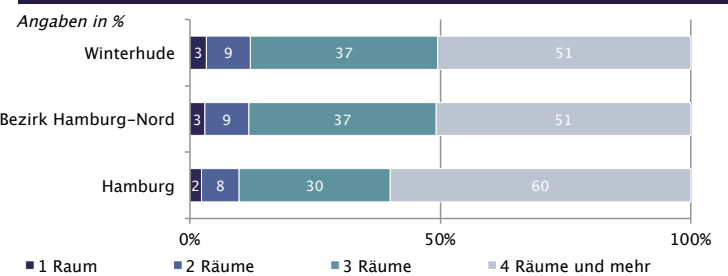
Altersstruktur 2012



Perspektive Haushaltentwicklung

	2012	Trend
Haushalte insgesamt	33.706	↑
Einpersonenhaushalte	22.593	↑
Mehrpersonenhaushalte	11.113	↑
Paare	6.254	↑
Familien	3.954	↑
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	3.979	↑

Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume 2011



Miet-/Kaufpreise in €/m ²	2009	2012	Trend
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	10,73	11,71	↑
Eigentumswohnungen	2.923	3.906	↑
Ein-/Zweifamilienhäuser	4.615	5.409	↑
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	1261	1701	↑
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	805	1.293	↑

Pergolenviertel

Winterhude

Lagebeschreibung: Westlich Barmbek-Nord, östlich City Nord und Stadtpark zwischen Hebebrandstraße und Alte Wöhr, Anbindung: S-Bahn Alte Wöhr, Rübenkamp (10 Min zum Hauptbahnhof), U-Bahn Sengelmannstraße, diverse Busse am Rübenkamp, Übergeordnete MIV-Anbindung über Ring2 (Jahnring), Veloroute Nord-Süd geplant, Nahversorgungszentren an der Fuhlsbüttler Str. und in der City Nord, Schulkapazitäten in der Umgebung vorhanden.

Größe in ha	32,5
WE-Zahl gesamt	1.400
Planungsrecht	B-Planentwurf WI 42 / BN 42 / AL 42
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014 / 2015



Ist	Derzeitige Nutzung	Kleingärten, Behelfsheime, Asylunterkünfte, Bauwagenplatz, Gewerbe und Bildung		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnen, Mischnutzung, Bildung und Grünflächen Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen, verd. Stadtraum, Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial und Kleingärten Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung Verbindlicher Bauleitplan: D100: Sportflächen und Bildung B-Planentwurf: WI 42/ BN 42/ AL 42		
Soll	Gebäudetypen	vorw. Geschosswohnungsbau, gestapelte Maisonetten, 3 – 8 Geschosse mit Hochpunkten		
	Sonstige Nutzungen	Grünflächen 8 ha, Kleingärten 6 ha, kleine Nahversorger, 2 Kitas vorgesehen, evtl. Schulnutzung der HCU-Gebäude		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	60 %	Anteil Baugemeinschaften	20 %
	Miete	70 %	Eigentum	30 %
Stand	Aufstellungsbeschluss 29. 9. 11, Grobabstimmung 28. 11. 11, Wettbewerbsergebnis städtebaulich- landschaftsplanerischer Wettbewerb vom 21. 6. 12, Funktionsplanung bis Januar 2013, ÖPD am 4. 4. 13, B-Planerarbeitung vor Öffentlicher Auslegung			
Handlungsschritte	B-Plan Erarbeitung auf Basis der Funktionsplanung (Februar 2013). F-Plan und Lapro-Änderung. Öffentlicher Planungsbeirat begleitet die Planungen. Ziel: B-Plan in 2014, Erschließung 2015, Baureife 2015 – 2016			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Ersatzflächen für die Kleingärten, Baumbestand, Ergebnis Beteiligung Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

Stand: 12. Dezember 2013

Bunker Poßmoorweg

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Grundstück, das nahezu vollständig mit einem ehemaligen Zivilschutzbunker bebaut ist, befindet sich im Stadtteil Winterhude. Westlich angrenzend liegt die Goldbek-Schule. Nördlich und östlich grenzen 4–5-geschossige Wohnbauten an. In südlicher Nachbarschaft am Goldbekkanal befinden sich niedrige Hallen mit bootsbezogenen Nutzungen. Der U-Bahnhof Borgweg (U3) liegt in einer Entfernung von etwa 500m. Nahe gelegene Erholungsmöglichkeiten bieten der Goldbekkanal, der Stadtpark Winterhude sowie die Außenalster.

	Neu im WBP 2014
Größe in ha	0,14
WE-Zahl gesamt	30
Planungsrecht	§34 BauGB
Eigentümer	FHH
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2014



Ist	Derzeitige Nutzung	Ehemaliger Zivilschutzbunker		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm: Milieu: Etagenwohnen Milieuübergreifende Funktionen: Entwicklungsbereich Naturhaushalt Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 30, Darstellung: Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Ziviler Bevölkerungsschutz)		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen			
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	k.A.	Anteil Baugemeinschaften	Bis zu 20%
	Miete	Möglichst 100%	Eigentum	k.A.
Stand	Konzeptausschreibung in Vorbereitung			
Handlungsschritte	Grundstücksvergabe, Bauantrag			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Abriss des Bunkers Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

City Nord

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt in der Zentralen Zone der City Nord im Stadtteil Winterhude.

Größe in ha	0,37
WE-Zahl gesamt	ca. 50
Planungsrecht	B-Plan-Entwurf Winterhude 70
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	Steht noch nicht fest



Ist	Derzeitige Nutzung	Wohnungsbau		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: – Landschaftsprogramm: Milieu: – Milieuübergreifende Funktionen: – Verbindlicher Bauleitplan: Winterhude 7		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau bis zu 10 Geschosse		
	Sonstige Nutzungen	Im EG Läden oder Gastronomie		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	33 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	Vorbereitung Beteiligung Träger öffentlicher Belange			
Handlungsschritte	Weitere Konkretisierung der Umsetzungsmöglichkeiten			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Die City Nord ist ein erkanntes Denkmalensemble Aussichten auf zügige Realisierung: groß			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Stand: 12. Dezember 2013

„Runde Ecke“ Gertigstraße

Winterhude

Lagebeschreibung: Lage Ecke Knickweg – Barmbeker Straße – Gertigstraße. Anbindung an den ÖPNV über Buslinien am Mühlenkamp. Zahlreiche Nahversorgungsangebote sind an der Barmbeker Straße, Gertigstraße und Am Mühlenkamp vorhanden.

Größe in ha	etwa 0,6
WE-Zahl gesamt	30–40
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Winterhude 41
Eigentümer	FHH / Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2013

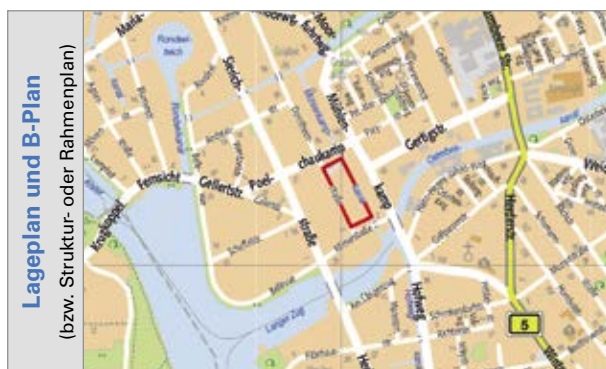


Ist	Derzeitige Nutzung	öffentlicher Spielplatz, Gewerbe/Dienstleistungen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: „gemischte Bauflächen“, Barmbeker Straße „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und „Schnellbahntrasse“ Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm: Milieu: „Etagenwohnungen“ und die milieübergreifende Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“/ Barmbeker Straße: „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ Biotopentwicklungsraum: „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und für die Barmbeker Straße der Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) Verbindlicher Bauleitplan: B-Plan Entwurf WI 41		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	öffentlicher Spielplatz, WA-Bestand, Straßenverkehrsflächen, vorgesehene Bahnanlage, Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Kiosk)		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	0 %	Eigentum	100 %
Stand	Vorwegenehmigungsreife / Bauanträge			
Handlungsschritte	Rechtsprüfung/Genehmigungsprüfung/ Feststellung			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Aussichten auf zügige Realisierung: gut			

Dorotheenstraße Winterhude

Lagebeschreibung: Das Grundstück liegt zwischen Poelchaukamp, Mühlenkamp, Körnerstraße und Dorotheenstraße am Mühlenkampkanal. Es ist über die Buslinien am Mühlenkamp an den ÖPNV angebunden. Hier sind auch zahlreiche Nahversorgungsangebote zu finden.

Größe in ha	etwa 1,4
WE-Zahl gesamt	ca. 40
Planungsrecht	B-Plan Entwurf Winterhude 23
Eigentümer	Privat
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	nicht vorhersehbar



Ist	Derzeitige Nutzung	Tiefgarage, Private Freiflächen		
	Planrecht und Besonderheiten	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm: Milieu: „Etagenwohnungen“, „Gewässerlandschaft“ Biotopentwicklungsräume: „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“, „Gewässer und ihre Auenbereiche“ Verbindlicher Bauleitplan: Der B-Plan Entwurf Winterhude 23 sieht vier neue Wohngebäude am Kanal vor,		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Baumerhalt, TGA, Gehrecht, Brücke, Straßenverkehrsflächen, WA-Bestand		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	100 %	Eigentum	0 %
Stand	ÖPD 18. 6. 2009, StekA 3. 12. 2009 Auswertung ÖPD öffentlich			
Handlungsschritte	Wiederaufnahme des Verfahrens durch den Vorhabenträger, Stadtentwicklungsausschuss, Infoveranstaltung, Beteiligung Träger öffentlicher Belange.			
Bewertung	Besonders zu berücksichtigen: vorhabenbezogener Bebauungsplan, große Ablehnung durch Nachbarschaft Aussichten auf zügige Realisierung: gering			

Stand: 12. Dezember 2013

Winterhuder Marktplatz

Winterhude

Lagebeschreibung: Das Plangebiet liegt nördlich des Winterhuder Marktplatzes zwischen der Alsterdorfer Straße, Himmelstraße und Ohlsdorfer Straße. Die geplante Blockinnenverdichtung liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark sowie zur Hochbahnstation Hudtwalcker Straße und wird zusätzlich durch HVV-Busse im Bereich des Winterhuder Marktplatzes erschlossen.

Größe in ha	5,4
WE-Zahl gesamt	200
Planungsrecht	B-Plan Winterhude 5
Eigentümer	Privat*
Vorweggenehmigungsreife ab / Baubeginn ab	2012/2013



Ist	Derzeitige Nutzung	Keine, ehemalige KFZ-Handel mit Werkstatt		
	Planrecht und Besonderheiten	<p>Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie sonstige Hauptverkehrsstraßen. F-Planänderung erfolgt.</p> <p>Landschaftsprogramm: Milieu: Verdichteter Stadtraum, sonstige Hauptverkehrsstraßen</p> <p>Milieuübergreifende Funktionen: Freiraumverbund mit Grüner Wegeverbindung sowie Naturhaushalt mit dem Entwicklungsbereich Naturhaushalt</p> <p>Verbindlicher Bauleitplan: B-Planentwurf Winterhude 5; Blockinnenverdichtung mit WR; Festgestellt am 1. 11. 12</p>		
Soll	Gebäudetypen	Geschosswohnungsbau		
	Sonstige Nutzungen	Kindertagesheim		
	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	0 %	Anteil Baugemeinschaften	0 %
	Miete	50 %	Eigentum	50 %
Stand	Festgestellt am 16. 11. 12			
Handlungsschritte	Teilfläche im Bau. Normenkontrollverfahren			
Bewertung	<p>Besonders zu berücksichtigen: Städtebaulicher Vertrag zur Kita</p> <p>Aussichten auf zügige Realisierung: groß</p>			

*Steht auf dem Markt nicht mehr zur Verfügung

Tab. 12: Wohnungsbaupotenziale Hamburg-Nord

Stadtteil	Plannecht	B-Plan-Entwurf (F) / festgesetzt (E)	Belegtheit/Ort	WE gesamt	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsba (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebaungsart				im Eigentum von ...				Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE) in					Grobbestimmung	Angestrebte Vorweg-genehmigungs-fähigkeit (Jahr)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	FHH (WE)	privat (WE)	2014	2015	2016	2017		2018 ff	2014	2015	2016	2017			
Alsterdorf	Baustufenplan	F	*Alsterberg I*, Sühnenkamp	180	33	30	70	180				180	180		nein	180							Wettbewerbsergebnis liegt vor, Bauantrag wird erwartet	
Alsterdorf	Baustufenplan	F	*Alsterberg II*, Sengelmannstr./Maienweg	120	33	30	70	120				120	120		nein	120							Wettbewerbsergebnis liegt vor, Bauantrag wird erwartet	
Alsterdorf	AL 16	F	Alsterdorf Alsterdorchaussee 286	58				58				58				58							Bauantrag liegt vor	
Alsterdorf	AL17/MI 37	F	Braamkamp 5 29	50				50				50				50							Bauantrag liegt vor	
Barmbek-Nord	BN 11 E	E	Dieselstraße/ Ivensweg	675	60	33	67	675				675			ja	300	375			2014			Spotplatzverlagerung erforderlich, Verlagerung des Opernlundus erforderlich, Teil-Evokation wurde am 26.03.2013 aufgehoben.	
Barmbek-Nord	BN 13 F	F	Nördlich Quartier 21, Fuhsbüttler Straße	25	100	100	100	25				25			ja								Evtl. neuer vorhabenbezogener B-Plan statt MK, dann mehr WE	
Barmbek-Nord	TB 640	F	Wagenfeldstraße "Parkplatz"	20	100	100	100	20				20		evtl. ja			20			2014			Parkplatz (Ausweisung Spielplatz und Parkplatz), Realisierung wird geprüft	
Barmbek-Nord	BN 31		Wittenkamp 19-23	50				50				50											Bauantrag liegt vor, NEU in WBP 2014	
Barmbek-Nord	D120	F	Drosselstraße 2f	100	50	33	67	100				100				100							Konzeptausarbeitung läuft, danach WB und vorhabenbezogener B-Plan erforderlich	
Barmbek-Nord	BN 34 F	F	Wiesendamm/ Huhnerstr.	48	0	100	30	100				100											Bauantrag liegt vor in Sanierungsgebiet Fuhsbüttler Str.	
Barmbek-Süd	BS 32 E	E	Holsleinischer Kamp Dello	146	0	100	100	146				146			nein	130							Teilweise realisiert, Bauvoranfrage für zusätzliche 130 WE liegt vor	
Barmbek-Süd	BS 11 E	E	Vogelweide	45	100	45	100	45				45				48							Bauantrag liegt vor	
Barmbek-Süd	BS 12 F	F	Parkquartier Friedrichsberg	440	60	20	80	440				440				146				2010			Wettbewerb abgeschlossen, B-Plan festgestellt. In Umsetzung	
Barmbek-Süd	BS 36 E	E	Dehnhalde, Grete Zarbe Weg	?	33	33	67	?				?		ja									Bauantrag liegt vor	
Barmbek-Süd	D 84 A	F	Meesterkamp	?	100		100	?				?				20				2012			Wettbewerb abgeschlossen, B-Plan festgestellt. In Umsetzung	
Barmbek-Süd	BS1-Barmbek Süd	F	Käthnerort 55	20				20				20											Bauantrag liegt vor	
Barmbek-Süd	BS 30	F	Stradellekrete	35				35				35											Bauvorbereitung	
Barmbek-Süd	BS 05	F	Weidestraße 124	36				36				36											Bauantrag liegt vor	
Eppendorf	EP 04 E	E	Bethanien, Martinistraße	72	30	100	100	72				72			ja	45				2006			Wettbewerb im Sommer 2013 entschieden, Bauantrag wird erwartet	
Eppendorf	EP 17	E	Robert-Koch-Str., Kummelstraße	?	33	33	67	?				?		ja						2012			Bezirksamts- und Schulfläche, Städtebaulicher Wettbewerb in Vorbereitung	
Eppendorf	EP 18 F	F	Salomon-Heine-Weg / Meenkweise	91				91				91		nein									Bauantrag liegt vor	
Eppendorf	Baustufenplan	F	Eppendorfer Landstraße 106a +	66	33	100	100	66				66											Wettbewerbsergebnis Juli 2012, Bauantrag	
Fuhsbüttel	FU 24 F	F	Brombeerweg	30				30				30		nein									Nachverrichtung eigenümerabhängig	
Fuhsbüttel	Baustufenplan	F	Erdkampsweg 1 - 6	35				35				35											Vorbereitung	
Fuhsbüttel	ehemals FU 23 E	E	Flughafenstraße/ Ohkamp	50	60	30	70	50				50					50						Steht wegen Fluglärm als Wohnfläche weiterhin nicht zur Verfügung, voraussichtlich Gewerbe.	
Groß Borstel	GB 29 E	E	Ehem. Flughafenrandstraße, West und Ost	50	60	60	100	50				50		ja			50			2014			ZLV 2010 Gutachten Handlungskonzept Wohnen, Aufgeteilt in West und Ost, Umsetzung West vorrangig.	
Groß Borstel	GB 26 E	E	Tarpenbek Greens, Güterbahnhof Lokstedt	750	33	60	40	750				750		ja		250				2011			Vor öffentlicher Auslegung, Vergabe städtischer Flächenanteile laut: Probleme mit Altlasten, Lärmschutz und Kleingartenersatz	
Groß Borstel	GB 05 F	F	Ortsteppweg Warrnckesweg	20	33		100	20				20		nein									Prüfung läuft	
Hoheluft-Ost	HO 2	F	Heiderstr. 1	25				25				25											Baugenehmigung erteilt	
Hoheluft-Ost	BST		Löwenstr./ Martinistr./ Breitenfelderstr.	200	70		100	200				200											Vorbereitung	
Hoheluft-Ost	BST Eppendorf	F	Martinistraße 95	36				36				36											Bauantrag liegt vor	

Stadtteil	Plänecht	B-Plan-Entwurf (E) / festgesetzt (F)	Belegtheit/Ort	WE gesamt	Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungsbaueinheiten (%)	Anteil Eigentum (%)	Anteil Miete (%)	Bebauungsart				im Eigentum von ...				Neuer B-Plan erforderlich (ja/nein)	Baupotential (WE) in					Angesetzte Vorweg-genehmigungsfrist (Jahre)	Verfahrensstand und weitere Handlungsschritte
								GWB (WE)	EFH (WE)	F-HH (WE)	privat (WE)	GWB (WE)	EFH (WE)	F-HH (WE)	privat (WE)		2014	2015	2016	2017	2018 ff		
Hohenfelde	HF 11 E	E	Hohenfelder Allee	k.A.	?	?	?	k.A.	x						2010							Klämung Gewerbehöfen Grobabstimmung 2010 gesteuert, städtig Bauanträge liegen vor	
Hohenfelde	HF 09 E	E	Schule Iflandstr.	134	50	40	60	134							2007								
Langenhorn	Baustufenplan	F	Diemoor	600	33	33	67	600									600					Kleingärten und Bodenbelastung, wird geprüft Umsetzung, Baugenehmigung für 98 WE	
Langenhorn	LA 72	F	Diemoorweg	200				200							2006							RISE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, RISE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, RISE Gebiet, Nachverdichtungsgutachten, gemäß IEK Essener Strasse - Probleme: Stellplätze und Denkmalschutz Schwarzwalddiehung	
Langenhorn	LA 64 F	F	Essener Straße 85	21	40		100	21														RISE Gebiet, Aufstellungsbeschluss für VB B-Plan, ÖPD in Vorbereitung, Senioren Wohnungen	
Langenhorn	LA 51 F	F	Essener Straße / Pl. Nr. 8450, 8198	?																		NEU in WBP 2014, Denkmalensemble, Schulanlage von 1962 (Gebäude und Freiflächen), WB "Umnutzung zu Wohnungen" erforderlich, geringes Potenzial, Fläche steht nicht zur Verfügung	
Langenhorn	LA 78 E	E	Hattlinger Stieg Parkdeck	35			100	35							2012							Bauantrag liegt vor	
Langenhorn	LA 68 E	E	Langenhorneer Chaussee 652	32				32														NEU in WBP 2014, Grundstücks-Ausschreibung durch LiG, Auszubildendenwohnungen vorgesehen	
Langenhorn	LA 47	F	Langenhorneer Chaussee 209-213	35	50		100	35														Gutachten über und über, Nachverdichtung bestehender Siedlung, WB abgeschlossen, Bauanträge liegen vor	
Langenhorn	LA 13 F	F	Tangstedter Landstraße 435 - 451	58	50		100	58														Barrierefreies Wohnen, Baugenehmigung erteilt	
Langenhorn	LA 32 F	F	Tangstedter Landstraße 49-51	93			100	93														Weltbewerbe SAGA GWG und ander Eigentümer abgeschlossen, Bauanträge für 682 Wohnungen sind erteilt bzw. liegen vor. In Umsetzung	
Langenhorn	LA 22 F	F	Waldquartier, Tannenköppl, Ochsenzöl	750	33	50	50	450							2005							Bauanträge NEU in WBP 2014 Vorbescheid SAGA GWG, NEU in WBP 2014 Baugenehmigung erteilt, SAGA GWG	
Langenhorn	LA 6	F	Fibigerstraße 259ff	62			100	62														Bauantrag 1, Bauabschnitt 192 WE liegt vor, SAGA GWG	
Langenhorn	D396	F	Rittnerskamp 43 - 49 b Sandfoot 13	37			100	37														Teilfläche der IVA Fußbüttel, Prüfung läuft	
Ohlsdorf	OH 26 E	E	Am Weissenberg	425	50		100	425							2005							Baugenehmigung erteilt, B-Plan ist festgesetzt	
Ohlsdorf	BS	F	Suhrenkamp, IVA	?	60	33	67	?							2011							B-Plan ist festgesetzt, teilweise in Umsetzung, Bauanträge über 230 WE liegen vor bzw. sind erteilt. Konzertpausschreibungen sind entschieden	
Ohlsdorf	OH 27 E	E	Kerbelweg/ Beiderstr.	28		100		28														Hochhausgrundstück SAGA GWG, Konzeptausarbeitung für Hotel/Wohnen an der Oberaltenallee, dann WB usw.	
Uhlenhorst	UH 12 E	E	Finkenau	540	33	60	40	440							2007							Bauantrag liegt vor	
Uhlenhorst	UH 13 F	F	Oberaltenallee	136	33	40	60	136							2010							In Umsetzung	
Winterhude	WI 41 E	E	"Runde Ecke" Gerligstr.	48		100		48														Vorhabenbezogener B-Plan vor ÖPD Investor prüft Wirtschaftlichkeit	
Winterhude	BS WI, IB 343, §34	F	Bambeker Str. 26-28	136	67	33	67	136							2012							Vorbescheid erteilt, NEU in WBP 2014	
Winterhude	WI 70 E	E	City Nord-Zentrale Zone, Mexikoring	50	33		100	50							2008							NEU in WBP 2014, Konzeptausarbeitung, Abriss Bunker erdreich	
Winterhude	WI 23 E	E	Dorotheenstraße Beim Jacobstift 2-4	40			100	40														Pergolenventil, 2013 Funktionsplanung, B-Plan vor öffentlicher Auslegung, Beteiligungsplanung Kleingärten	
Winterhude	WI 23 E	F	Bunker Polzmoorweg	117			100	117														Viele Eigentümer, derzeit Bodensanierung Wäscherei, Baugenehmigung 64WE erteilt	
Winterhude	WI 42/BN 42/AL 42	E	Pergolenventil zwischen Hebebrandstraße/Alte Wöhr	30	60	30	70	1.400							2011							In Umsetzung	
Winterhude	WI 10 F	F	Jarrestraße "Wäscherei +"	100	?	?	?	100							2014							B-Plan festgestellt am 16.11.2012, Baugenehmigungen für 160 WE erteilt, in Umsetzung	
Winterhude	WI 11/BN 10 F WI 46 F	F	Stadtpark Quartier, Alter Güterbahnhof Barnbek	1.300	20	80	20	1.300															
Winterhude	WI 05 E	E	Winterhuder Marktplatz, Ohlsdorfer Straße	200		50	50	200							2007								
														3.758	2.280	1.461	640	821					
														bereits gebaute Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt									

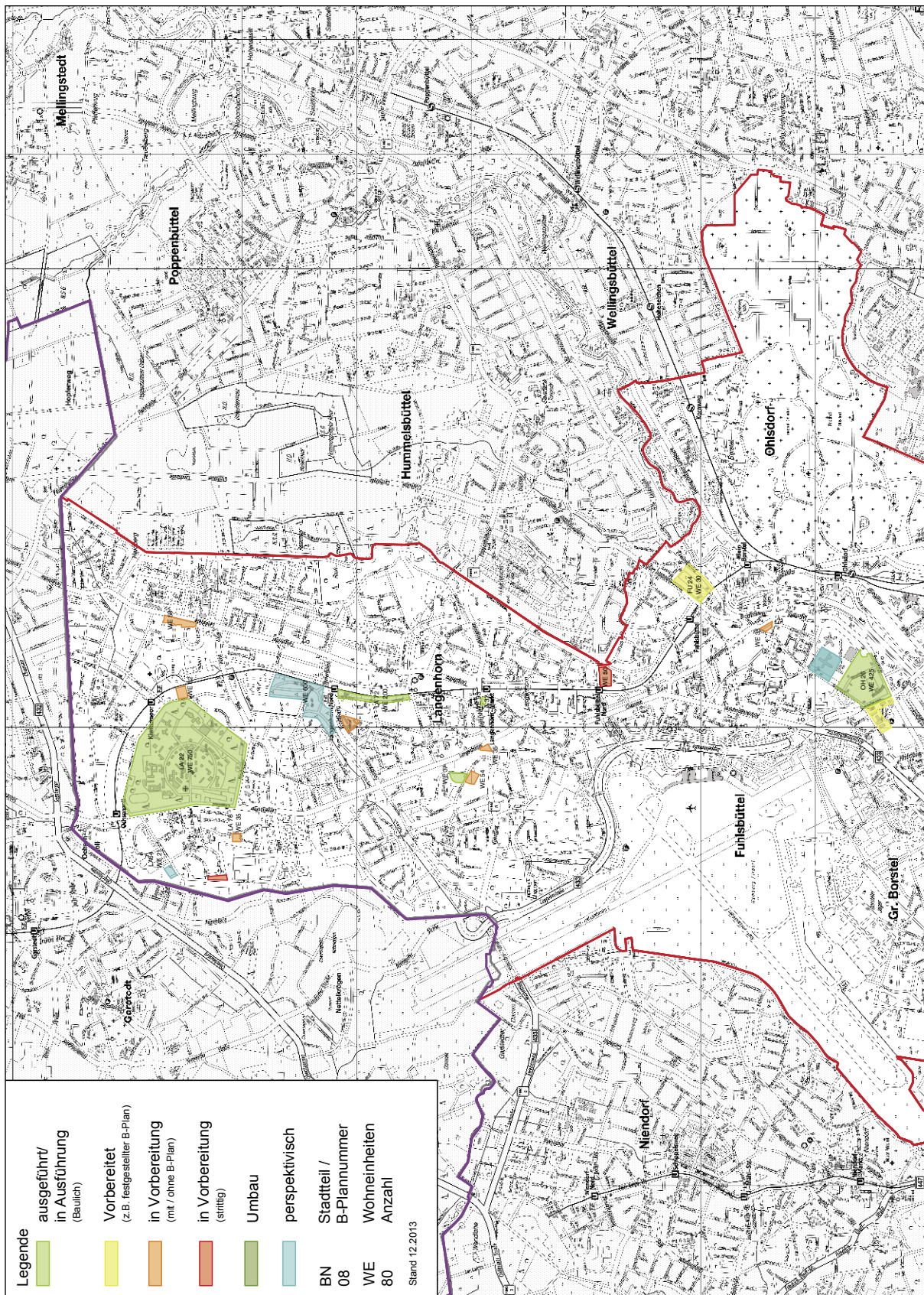
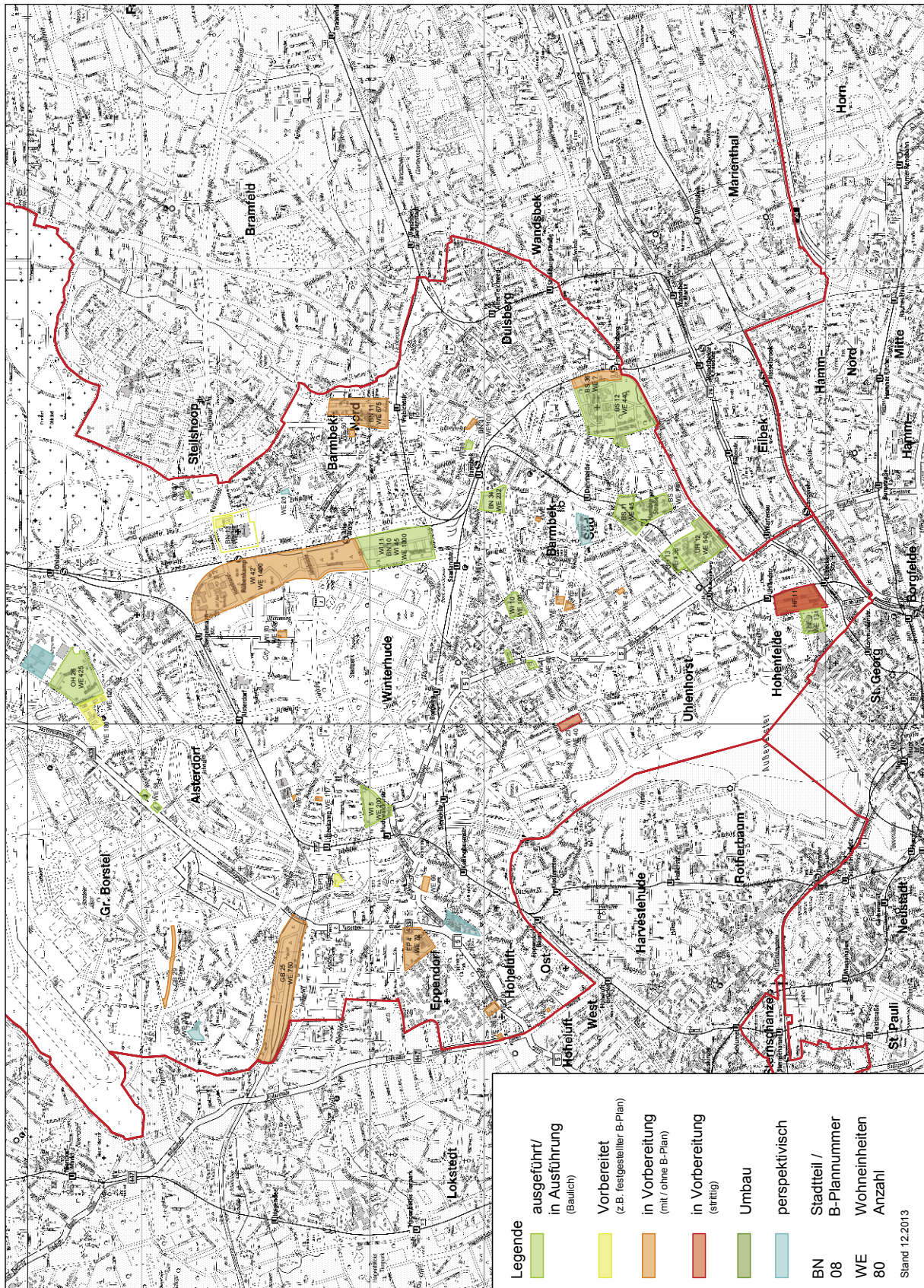


Abb. 32: Wohnungsbaubübersicht



Abkürzungsverzeichnis

BauGB	=	Baugesetzbuch
BGF	=	Bruttogeschossfläche
B-Plan	=	Bebauungsplan
BSU	=	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
DG	=	Dachgeschoss
EFH	=	Einfamilienhaus
FB	=	Finanzbehörde
FHH	=	Freie und Hansestadt Hamburg
FNP	=	Flächennutzungsplan
GE	=	Gewerbegebiet
GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl
ha	=	Hektar (1 ha = 10.000qm)
HBauO	=	Hamburger Bauordnung
IFB HH	=	Investitions- und Förderbank, Hamburg
KG	=	Kerngebiet
Kita	=	Kindertagesstätte
LIG	=	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
MFH	=	Mehrfamilienhaus
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet (Baugebiet)
ÖPD	=	Öffentliche Plandiskussion
ÖPNV	=	Öffentlicher Personennahverkehr
SL	=	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
TG	=	Tiefgarage
TÖB	=	Träger öffentlicher Belange
WA	=	Allgemeines Wohngebiet
WE	=	Wohneinheit
ZFH	=	Zweifamilienhaus

Quellverzeichnis

Bevölkerungsstruktur	
Einwohner	Statistikamt Nord
Haushalte	Statistikamt Nord
Arbeitslose	Statistikamt Nord
Migranten	Statistikamt Nord
Bedarfsgemeinschaften	Statistikamt Nord
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Statistikamt Nord
Altersstruktur 2012	
Bevölkerung nach Altersgruppen	Statistikamt Nord
Haushaltsstruktur 2012	
Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder	Statistikamt Nord
Perspektive Haushaltsentwicklung	
Haushalte insgesamt	Statistikamt Nord
Einpersonenhaushalte	Statistikamt Nord
Mehrpersonenhaushalte	Statistikamt Nord
Paare	GEWOS-Berechnung
Familien	Statistikamt Nord
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 J. und älter)	Statistikamt Nord
Trends	GEWOS-Prognose
Wohnungsbestandsstruktur	
Anzahl Wohnungen	Statistikamt Nord
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	Statistikamt Nord
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	Statistikamt Nord
Neubau (Anzahl fertiggestellte Wohneinheiten)	Statistikamt Nord
Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume	
Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	Statistikamt Nord
Nachfrage-Bestands-Relation 2011	
Einpersonenhaushalte	GEWOS-Berechnung
Mehrpersonenhaushalte	GEWOS-Berechnung
Paarhaushalte	GEWOS-Berechnung
Familienhaushalte	GEWOS-Berechnung
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 J. und älter)	GEWOS-Berechnung
<p>Die Nachfrage-Bestands-Relation gibt an, in welchem Maße Wohnungen für bestimmte Haushaltstypen innerhalb des Bezirks vorzufinden sind. Für Einpersonenhaushalte werden beispielsweise Ein- bis Dreiraumwohnungen als vorrangig nachgefragt angenommen. Die Relation von Haushaltstypen und Wohnungen ist als Index im Vergleich zur gesamtstädtischen Relation dargestellt.</p>	
Miet-/Kaufpreise in €/m²	
Mietwohnungen (Nettokaltmiete)	ImmobilienScout 24, Wohnungsmarktbarometer
Eigentumswohnungen	ImmobilienScout 24, Wohnungsmarktbarometer
Ein-/Zweifamilienhäuser	ImmobilienScout 24, Wohnungsmarktbarometer
Bodenrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg

Erscheinungstermin und Stand

Dezember 2013