



Wohnungsbauprogramm 2016

Bezirk Harburg

Grußwort

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Harburgerinnen und Harburger,**

das Thema Wohnen hat mittlerweile in allen Städten und Regionen einen hohen Stellenwert, auch in Hamburg und auch in Hamburgs Bezirken, wie bei uns in Harburg. Nach wie vor ziehen immer mehr Bürgerinnen und Bürger in die Metropolen, und gleichzeitig steigen die Mieten. Es muss aber für alle Menschen selbstverständlich sein, dass sie bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt finden, Wohnraum, den man sich auch mit einem normalen Gehalt leisten kann.



Die jährliche Fortschreibung des Wohnungsbauprogrammes ist deshalb auch in diesem Jahr eine der zentralen Aufgaben in der Hamburgischen Politik und Verwaltung. Es gilt weiterhin, an dem Wohnungsbau in Hamburg und Harburg festzuhalten.

Das für Harburg gesteckte Ziel, 700 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen, ist in 2012 erstmalig erreicht worden und konnte auch 2013 und 2014 erfüllt werden. An dem Ziel, hiervon ein Drittel mit öffentlichen Mitteln zu fördern, werden wir weiter festhalten.

Ein wichtiges Vorhaben ist es, die Attraktivität Harburgs zum Leben und Wohnen für junge Menschen und Familien zu steigern. Die neuen Baugebiete in Neugraben-Fischbek und im Binnenhafen leisten hierzu einen wesentlichen Beitrag und werden in den nächsten Jahren mit ländlichem Charme oder maritimem Flair in zentrennaher Lage viele zufriedene Bewohner finden. Kleinere Projekte in nahezu allen Ortsteilen runden ein breites Spektrum an möglichen Wohnsituationen für jeden Bedarf ab.

Dabei wünschen wir uns auch weiterhin, dass sich alle Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Investoren an dem gemeinschaftlichen Projekt „Wohnungsbau“ engagiert beteiligen. Nur so kann gewährleistet werden, dass gemeinsam eine zukunfts- und bedarfsorientierte Stadtentwicklung im Interesse aller Bürgerinnen und Bürger des Bezirks Harburg umgesetzt wird.



Mit freundlichen Grüßen,

Thomas Völsch
Bezirksamtsleiter

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel	4
Abbildungsverzeichnis	3
Tabellen	2
2 Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Harburg	5
2.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung insgesamt	5
2.2 Entwicklung der Nachfrage im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen	7
2.2.1 Einwohnerentwicklung	9
2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	11
2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur	19
2.2.4 Sozialstruktur	26
2.3 Aktuelle Angebotssituation im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen	31
2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur	32
2.3.2 Neubautätigkeit	35
2.3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen	38
2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung	41
3 Perspektiven und Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung	47
3.1 Hansestadt Hamburg	47
3.2 Bezirk Harburg	49
4. Teilraumprofile, Stadtteilprofile (GEWOS) und Steckbriefe	54
4.1 Teilraum 1: Harburg Innenstadt	54
4.2 Teilraum 2: Harburg Kern	68
4.3 Teilraum 3: Harburg Süderelbe	94
Glossar	116
Zusammenfassung und Methodik	117
6. Quellenverzeichnis zur Wohnungsmarktanalyse, Kapitel 1–3	118
7. Tabellarische Übersicht Flächenpotenziale 2015	119
8. Luftbild Flächenpotenziale	121

Tabellen

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013 (Haupt- und Nebenwohnsitz) ..	10
Tab. 2: Außen- und Binnenwanderung nach Altersgruppen 2013 Bezirk Harburg	14
Tab. 3: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Harburg 2009 bis 2013 in Prozentpunkten	20
Tab. 4: Haushalte im Bezirk Harburg 2013	23
Tab. 5: Faktoren für die Wahl der Stadtteile des Bezirkes Harburg als Wohnstandort 2013	25
Tab. 6: Wohnungsbestand in Wohngebäuden im Bezirk Harburg 2013	32
Tab. 7: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Harburg 2009, 2013 und 2018	39
Tab. 8: Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bezirk Harburg (in Euro/m ²)*	45
Tab. 9: Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Bezirk Harburg (in Euro/m ²)*	45
Tab. 10: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Bezirk Harburg 2009 bis 2013	46
Tab. 11: Trends der Haushaltsentwicklung	53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gliederung des Bezirkes Harburg	5
Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2004 bis 2013	6
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2004 bis 2013	9
Abb. 4: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013	10
Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013	11
Abb. 6: Salden der Einwohnerentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013	12
Abb. 7: Bezirk Harburg Wanderungen 2009 bis 2013 (ohne Umzüge innerhalb des Bezirkes)	13
Abb. 8: Außenwanderungen 2009 bis 2013	15
Abb. 9: Binnenwanderungen 2009 bis 2013	16
Abb. 10: Binnenwanderungen mit dem Quell- bzw. Zielort Bezirk Harburg 2009 bis 2013	17
Abb. 11: Fluktuation 2013 – Mobilitätskennzahl	18
Abb. 12: Altersstruktur im Bezirk Harburg 2013	19
Abb. 13: Haushaltsstruktur im Bezirk Harburg 2009 bis 2013	21
Abb. 14: Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder im Bezirk Harburg 2013	22
Abb. 15: Nachfrage im Mietwohnungssegment 2012	24
Abb. 16: Einkommen je Steuerpflichtigem 2010 und Entwicklung seit 2007 im Bezirk Harburg	26
Abb. 17: Einwohner mit Migrationshintergrund im Bezirk Harburg 2013	27
Abb. 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2009 und 2013 am Wohnort Bezirk Harburg	28
Abb. 19: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2009 und 2013 im Bezirk Harburg	29
Abb. 20: Bedarfsgemeinschaften 2009 und 2013 nach SGB II im Bezirk Harburg	30
Abb. 21: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume im Bezirk Harburg 2013	33
Abb. 22: Beurteilung der Angebotssituation im Bezirk Harburg nach Marktsegmenten 2012	34
Abb. 23: Baugenehmigungen im Bezirk Harburg 2011 bis 2014	35
Abb. 24: Baufertigstellungen 2009 bis 2013 nach Bezirken	36
Abb. 25: Baufertigstellungen 2009 bis 2013 im Bezirk Harburg	37
Abb. 26: Öffentlich geförderter Wohnungen 2009 bis 2013, Perspektive 2018 im Bezirk Harburg	38
Abb. 27: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen im Bezirk Harburg 2009 bis 2013	40
Abb. 28: Angebotsmieten 2013, Mieten SAGA GWG/Genossenschaften 2012 im Bezirk Harburg	41
Abb. 29: Entwicklung der Angebotsmieten im Bezirk Harburg 2009 bis 2013	42
Abb. 30: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße im Bezirk Harburg 2013 (Median)	43
Abb. 31: Wohnkosten-Einkommen-Relation (Index)	44
Abb. 32: Stadtteiltypisierung	48
Abb. 33: Wichtigste Nachfragegruppen 2013	52

1 Anlass und Ziel

In Folge von geringen Fertigstellungszahlen in der ersten Dekade seit der Jahrtausendwende 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 Freien und Hansestadt 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 Abschluss des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Jahr 2011 haben sich der Senat und die sieben Hamburger Bezirke zu einer deutlichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Durch zügige und transparente Genehmigungsverfahren, eine 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. Von diesen sollen rund 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert werden, um die Wohnraumversorgung von sozial benachteiligten Menschen deutlich zu verbessern.

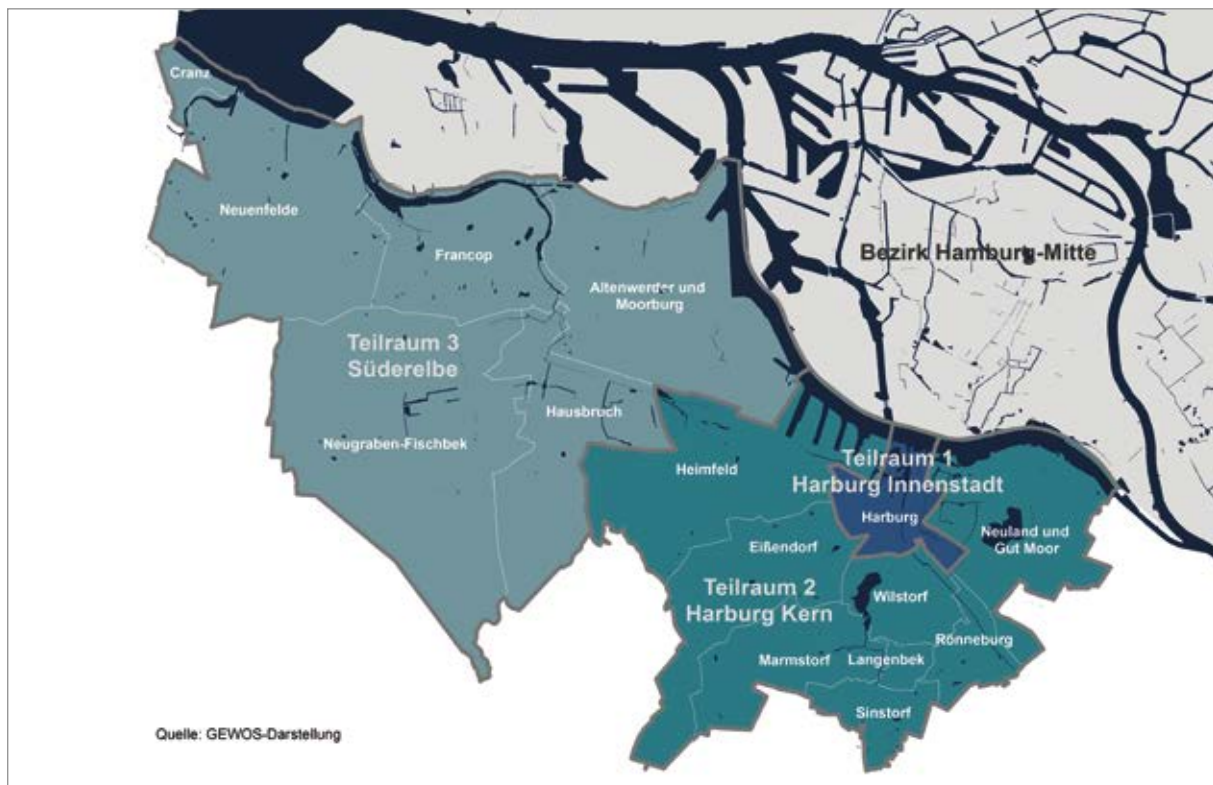
Die Zahl der Baugenehmigungen der letzten Jahre deutete bereits darauf hin, dass die ambitionierten Ziele erreicht werden können, was im Jahr 2013 mit 10.328 genehmigten und 6.407 fertiggestellten Wohnungen auch erstmals gelang. Der Bezirk Harburg hat sich als Ziel gesetzt, jährlich insgesamt 700 Wohneinheiten zu genehmigen, was sowohl im Jahr 2012 als auch im Jahr 2013 erreicht wurde.

Zur Konkretisierung der gesamtstädtischen Wohnungsbauziele hat Harburg 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 Bürgerinnen und Bürger sowie potenzielle Investoren über die kleinräumige Situation auf den Wohnungsmärkten im Bezirk Harburg informieren. GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung wurde von den sieben Hamburger Bezirken mit der Erarbeitung der Wohnungsmarktanalysen zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2014 beauftragt. Im Jahr 2015 erfolgte erstmals eine Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Harburg.

2 Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Harburg

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Harburg dargestellt. Die Analyseebene sind die Stadtteile sowie die Teilräume, die aus vergleichbaren Stadtteilen zusammengefasst sind (vgl. Abb. 1). Einleitend werden wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Hamburger Wohnungsmärkte benannt. Dabei handelt es sich um allgemeine Einflussfaktoren und überregional zu beobachtende Trends.

Abb. 1: Gliederung des Bezirkes Harburg



2.1 Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung insgesamt

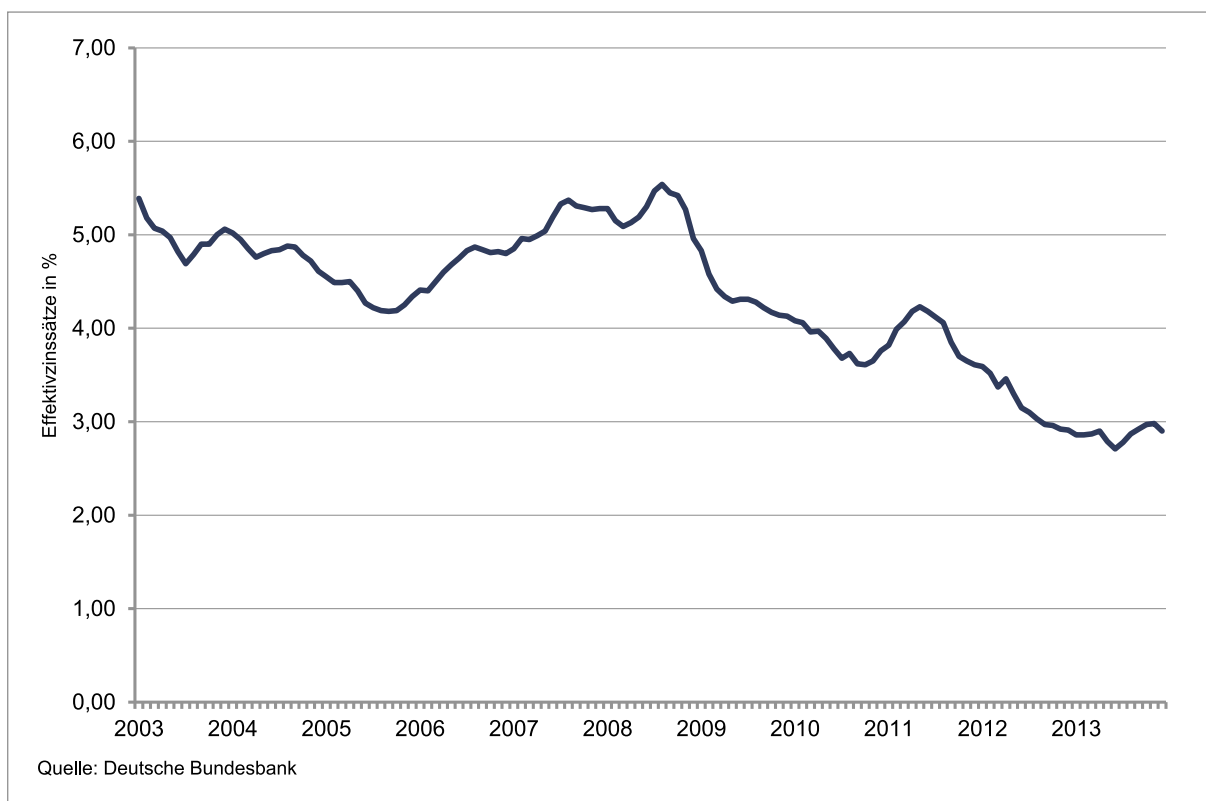
In den vergangenen Jahren entwickelte sich eine „Renaissance der (Innen-) Städte“. Vor allem der hohe Nachfragedruck auf innerstädtische Quartiere ist ein starkes Indiz für eine Verschiebung der Nachfrage zugunsten zentraler Stadtgebiete. Das in der Vergangenheit dominierende Wanderungsmuster einkommensstarker 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 nehmen 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 (vgl. Abb. 2) nicht mehr. Diese beiden Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Darunter fallen auch viele ausländische Investoren, die damit erheblich zur Preisdynamik auf den Wohnungsmärkten beitragen.

Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 2004 bis 2013



2.2 Entwicklung der Nachfrage im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen

Innerhalb des ersten Abschnittes der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Harburg 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 Harburg skizziert.

Kurzfassung

Bezirk Harburg

- Stabiler Einwohnerzuwachs unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus
- Mehr Sterbefälle als Geburten 2009 bis 2012 – positiver Trend im Jahr 2013
- Starke Wanderungsabhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung
- Positive Außen- und Binnenwanderungsbilanz
- Außenwanderungen sind auf zentrale Stadtteile des Bezirkes ausgerichtet
- Binnenwanderungsgewinne vor allem aus Alsterdorf, Veddel und Wilhelmsburg
- Außenwanderungsgewinne und Binnenwanderungsverluste bei den 18- bis 30-Jährigen
- Hohe Fluktuation in zentrumsnahen von Mietwohnungsbeständen geprägten Stadtteilen – geringe Fluktuation in Stadtteilen mit hohem Einfamilienhausanteil
- Jüngere Wohnbevölkerung als im gesamtstädtischen Durchschnitt
- Nachfrageanstieg infolge des Bevölkerungswachstums, aber vor allem durch Singularisierung, allerdings unterhalb der gesamtstädtischen Entwicklung
- Anstieg der Haushalte mit Kindern – Trend zum Wohnen in den zentralen Lagen des Bezirkes und Hamburgs
- Hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund
- Einkommen unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts – Annäherungsprozess zwischen 2007 und 2010
- Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse
- Rückgang der Arbeitslosenzahlen, Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfängerhaushalte

Teilraum 1 Harburg Innenstadt

- Deutlicher Bevölkerungsanstieg oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus
- Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Außenwanderungsgewinne – Zuzug von Starter- und Studentenhaushalten (18- bis 30-Jährige), Fortzug von Personen in der Familiengründungsphase (30- bis 45-Jährige), Best-Agern und Senioren
- Binnenwanderungsverluste gegenüber zentralen Lagen nördlich der Elbe
- Hohe Fluktuation aufgrund des hohen Anteils von Mietwohnungsbeständen
- Jüngere Wohnbevölkerung als im gesamtstädtischen Durchschnitt – unterdurchschnittlicher Seniorenanteil – Verjüngung in den letzten Jahren
- Nachfrageanstieg allerdings unterhalb der bezirklichen Entwicklung
- Anstieg der Haushalte mit Kindern – Trend zum innenstadtnahen Wohnen
- Einkommensniveau unter dem Durchschnitt des Bezirkes
- Hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund

Kurzfassung

Teilraum 2 Harburg Kern

- Leichter Bevölkerungszuwachs im Bereich des bezirklichen Niveaus
- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Außenwanderungsgewinne – Zuzug von Startern und Studenten
- Binnenwanderungsgewinne – Zuzug von Familien und Best-Agern
- Unterdurchschnittliche Fluktuation in den einfamilienhausgeprägten Stadtteilen – hohe Fluktuation in den urbanen Lagen im Harburger Zentrum
- Altersstruktur im Bereich des bezirklichen Durchschnitts
- Nachfrageanstieg infolge des Bevölkerungswachstums, aber vor allem durch Singularisierung, auf dem Niveau des Bezirkes
- Stagnation der Haushalte mit Kindern – teilsräumlich Gewinne in zentralen Lagen
- Überwiegend überdurchschnittliche Einkommen im Vergleich zum Bezirk Harburg
- Ausländer- und Migrantenanteil leicht über dem Hamburger Durchschnitt

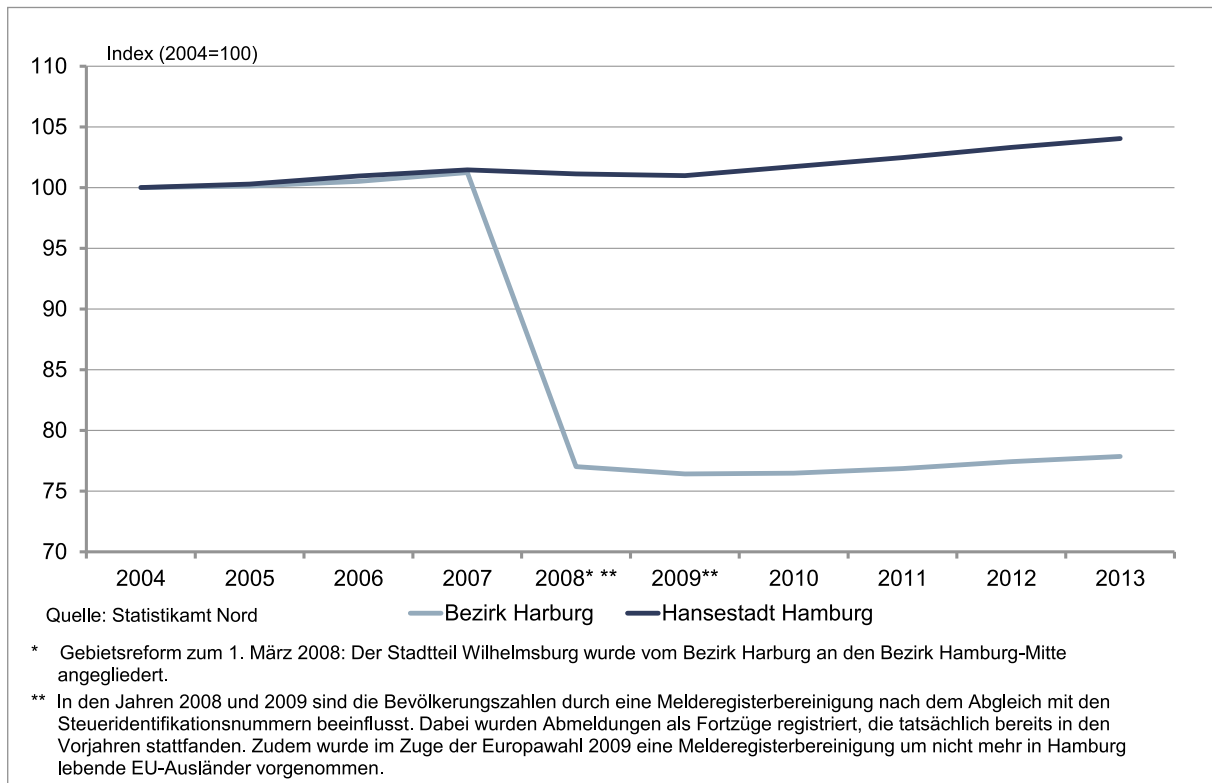
Teilraum 3 Süderelbe

- Leichter Bevölkerungszuwachs zwischen 2009 und 2013
- Leichter Sterbeüberschuss im Verhältnis zu den Geburten
- Außenwanderungsverluste – leichte Gewinne bei Personen in der Haushaltsgründungsphase (18- bis 30-Jährige)
- Binnenwanderungsgewinne – Zuzug von Familien und Best-Agern, Fortzug von 18- bis 30-Jährigen
- Geringe Fluktuation – hoher Anteil von Wohneigentum
- Etwas jüngere Wohnbevölkerung als im gesamtstädtischen Durchschnitt – über-durchschnittlich viele Kinder und Jugendliche
- Nachfrageanstieg über dem bezirklichen Durchschnitt
- Rückgang der Haushalte mit Kindern
- Überdurchschnittliche Einkommen im Vergleich zum bezirklichen Niveau
- Hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Nach Angaben des Statistikamtes Nord hatte der Bezirk Harburg Ende des Jahres 2013 158.773 im Melderegister erfasste Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Das entspricht einem Anteil von etwa 9 % der Bevölkerung der Freien und Hansestadt Hamburg (1.832.247 Einwohner). Damit ist Harburg hinsichtlich der Einwohnerzahl der zweitkleinste der sieben Bezirke der Hansestadt.

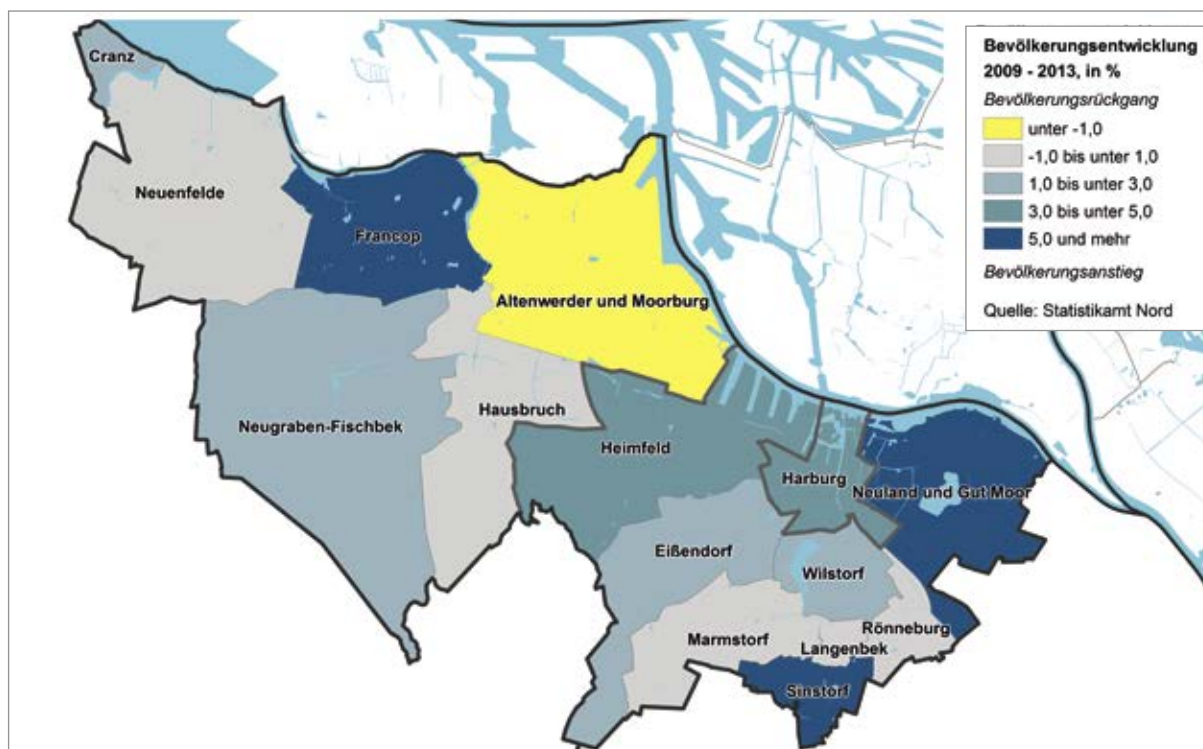
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2004 bis 2013



Innerhalb der letzten zehn Jahre war ein weitgehend konstanter Einwohnerzuwachs zu beobachten. Eine Verringerung der Einwohnerzahl erfuhr der Bezirk Harburg durch eine Gebietsreform im Jahr 2008, im Zuge dessen der nördliche Stadtteil Wilhelmsburg aus dem Bezirk Harburg ausgegliedert wurde. Das bedeutet, es handelt sich nicht um einen Einwohnerrückgang im engeren Sinne. Seit dem Jahr 2009 verzeichnet der Bezirk einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs von insgesamt 2.940 Personen bzw. 1,9 %. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Einwohner Hamburgs um 53.839 Personen. Damit liegt der Bezirk in der Einwohnerentwicklung unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von 3,0 %.

Innerhalb des Bezirks Harburg verläuft die Bevölkerungsentwicklung jedoch uneinheitlich (vgl. Abb. 4 und Tab. 1). Ein wichtiger Einflussfaktor für die Einwohnerentwicklung ist zum einen die Bevölkerungs- und Altersstruktur innerhalb des Bezirkes und in den einzelnen Stadtteilen. Aufgrund des vergleichsweise geringen Leerstands und eines steigenden Wohnflächenkonsums infolge der Singularisierung, spielt auf der anderen Seite die Neubautätigkeit eine wichtige Rolle für das Bevölkerungswachstum.

Abb. 4: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013



Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013 (Haupt- und Nebenwohnsitz)

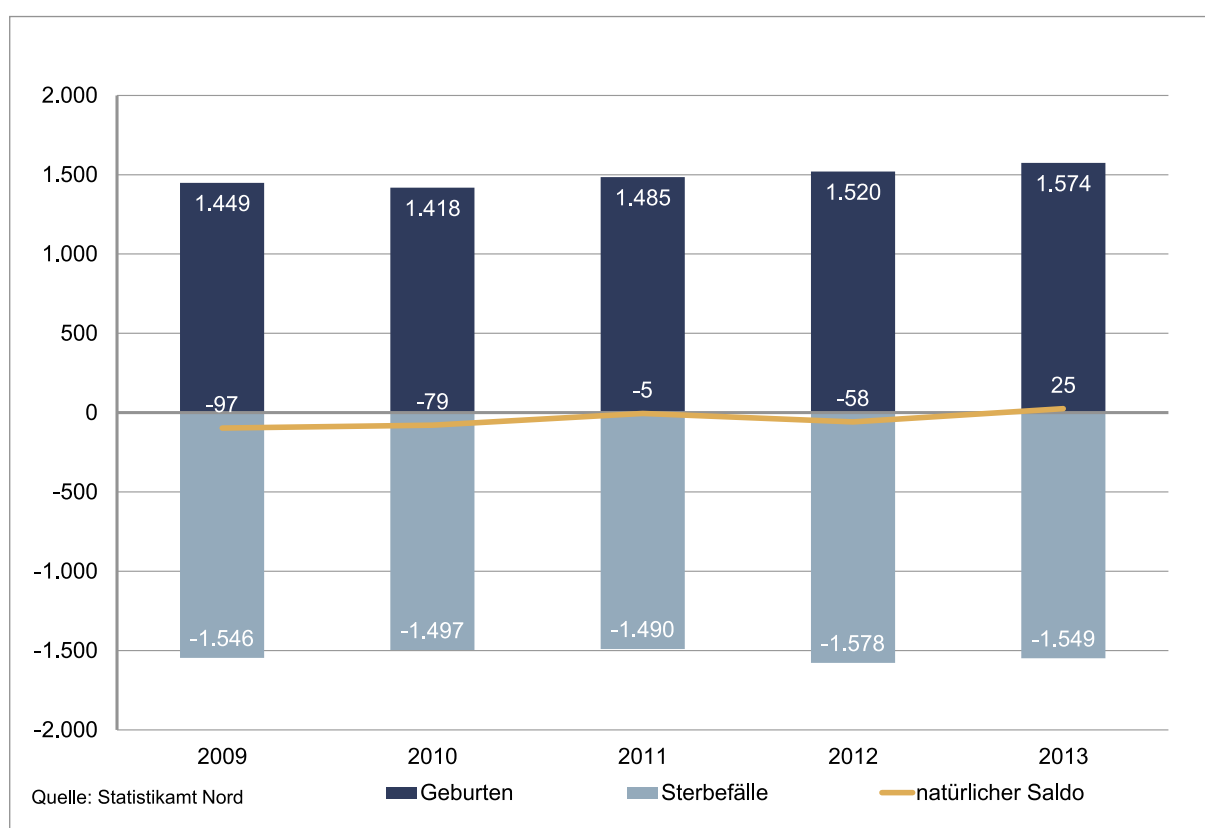
	Bevölkerungsstand		Veränderung 2009 bis 2013	
	2009	2013	Absolut	Prozentual
Teilraum 1: Harburg Innenstadt	22.129	23.202	+1.073	+4,8%
Teilraum 2	82.293	83.812	+1.519	+1,8%
Eißendorf	23.980	24.392	+412	+1,7%
Heimfeld	20.613	21.253	+640	+3,1%
Gut Moor	1.394	1.543	+149	+10,7%
Langenbek	4.245	4.189	-56	-1,3%
Marmstorf	9.025	9.001	-24	-0,3%
Neuland	3.312	3.280	-32	-1,0%
Rönneburg	3.445	3.627	+182	+5,3%
Sinstorf	16.279	16.527	+248	+1,5%
Wilstorf	16.384	16.539	+155	+0,9%
Teilraum 3: Süderelbe	51.411	51.759	+348	+0,7%
Altenwerder und Moorburg	780	751	-29	-3,7%
Cranz	790	790	+0	+0,0%
Francop	656	696	+40	+6,1%
Hausbruch	17.382	17.270	-112	-0,6%
Neuenfelde	4.576	4.590	+14	+0,3%
Neugraben-Fischbek	27.227	27.662	+435	+1,6%
Bezirk Harburg	155.833	158.773	+2.940	+1,9%
Hansestadt Hamburg	1.778.408	1.832.247	+53.839	+3,0%
Hansestadt Hamburg	1.781.007	1.819.465	+38.458	+2,2%

Quelle: Statistikamt Nord

2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre im Bezirk Harburg ist – von wenigen Teilbereichen abgesehen – im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf Ebene des Bezirkes zwischen 2009 und 2012 wies stets einen negativen Saldo auf. 2013 konnte erstmals wieder eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung verzeichnet werden (vgl. Abb. 5). Damit folgt der Bezirk Harburg der positiven Tendenz der Gesamtstadt. In der Hansestadt ist bezüglich des Verhältnisses zwischen Geburten und Sterbefällen bereits seit dem Jahr 2010 wieder eine positive Entwicklung zu beobachten.

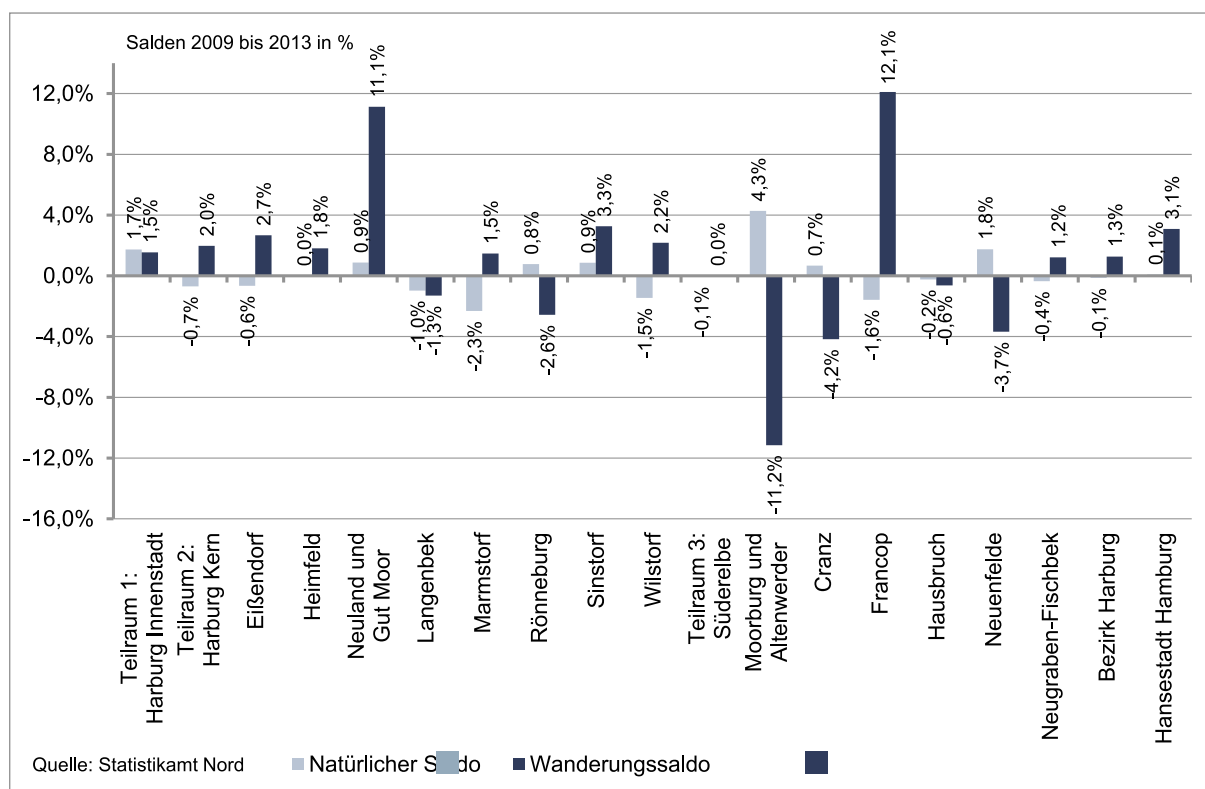
Abb. 5: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013



Die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen unterliegt anders als der Saldo der Zahl der Zu- und Fortzüge vergleichsweise geringen Schwankungen. Von 2009 bis 2011 führte ein leichter Rückgang der Sterbefälle zu einer Verringerung des negativen Saldos. Ursächlich für die erneute Erhöhung des negativen Saldos im Jahr 2012 war bei leicht steigenden Geburtenzahlen seit 2010 ein Anstieg der Sterbefälle. 2013 konnte aufgrund weiter steigender Geburtenzahlen und niedrigerer Sterbeziffern erstmals wieder ein positiver Saldo erreicht werden.

Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden 1.490 Kinder geboren, während jährlich etwa 1.530 Einwohner starben. Bezogen auf die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz lag die Zahl der Geburten in Harburg auf dem Niveau Hamburgs insgesamt. Etwa die Hälfte der Stadtteile des Bezirkes Harburg verzeichneten im Jahr 2013 einen Geburtenüberschuss, der höchste davon der Stadtteil Harburg. Die höchsten Geburtendefizite sind 2013 in den Stadtteilen Marmstorf und Eißendorf zu verzeichnen.

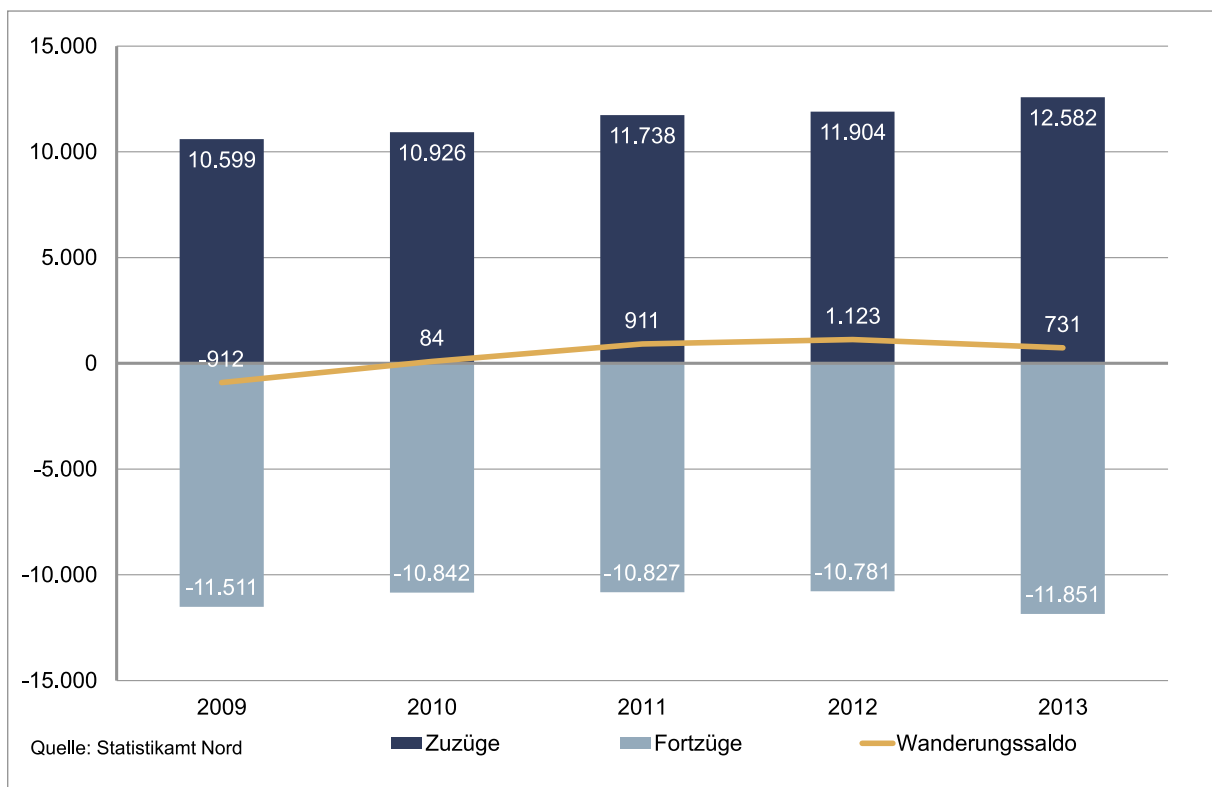
Abb. 6: Salden der Einwohnerentwicklung im Bezirk Harburg 2009 bis 2013



Demgegenüber sind zwischen 2010 und 2013 konstant positive Wanderungssalden zu verzeichnen (vgl. Abb. 7). Diese tragen damit die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre im Bezirk Harburg. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre lag die Zahl der jährlich Zuziehenden bei 11.550 Personen. Die Zahl der Fortzüge beträgt demgegenüber durchschnittlich 11.160 Personen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Wanderungsüberschuss von 390 Personen (2009 bis 2013).

Lediglich im Jahr 2009 war der Wanderungssaldo im Bezirk negativ. Die Daten dieses Jahres sind durch eine Melderegisterbereinigung beeinflusst, in der Fortzüge aus dem Bezirk registriert wurden, die allerdings bereits in den Vorjahren stattfanden und damit die Zahl der Fortzüge deutlich ansteigen ließ.

Abb. 7: Bezirk Harburg Wanderungen 2009 bis 2013 (ohne Umzüge innerhalb des Bezirkes)



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

Getragen wird der insgesamt positive Wanderungssaldo vor allem durch die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen, die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt zuziehen. Diese Gruppe fokussiert sich bei der Wahl des Wohnstandortes auf die urbanen Innenstadtquartiere des Bezirkes in den Teilräumen 1 und 2 (Harburg, Eißendorf und Heimfeld). In dieser Altersgruppe sind Bevölkerungsgewinne in größerem Umfang entstanden. Ein Wanderungsgewinn ergibt sich auch bei den unter 18-Jährigen, was auf eine Zuzugstendenz von Familien hindeutet. In allen anderen Altersgruppen war im Jahr 2013 ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen.

Der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Wanderungssaldo ist insbesondere auf die deutlich geringeren Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen zurückzuführen. Während der Überschuss von Zuzügen bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) erhöhte, sind bei den jungen Erwachsenen deutlich mehr Fortzüge und damit ein niedrigerer Wanderungsgewinn registriert worden. Bei den Senioren (über 65-Jährige) ist der Wanderungsverlust gegenüber dem Vorjahr angewachsen. Zwar konnten mehr Zuzüge in dieser Altersgruppe festgestellt werden, die allerdings nicht den stärkeren Anstieg der Fortzüge kompensieren konnten.

Tab. 2: Außen- und Binnenwanderung nach Altersgruppen 2013 Bezirk Harburg

	Außenwanderung			Binnenwanderung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
unter 18	1.019	-987	+32	1.485	-1.308	+177
18 bis unter 30	4.294	-3.152	+1.142	3.189	-3.491	-302
30 bis unter 45	2.321	-2.477	-156	2.274	-2.148	+126
45 bis unter 65	1.025	-1.197	-172	1.083	-967	+116
65 und älter	210	-430	-220	451	-463	-12
Insgesamt	8.869	-8.243	+626	8.482	-8.377	+105

Quelle: Statistikamt Nord

Bei der Differenzierung der Wanderungsbewegungen zwischen 2009 bis 2013 nach Außen- und Binnenwanderungen wird deutlich, dass diese zwar beide zu den beschriebenen Wanderungsgewinnen beitragen, hinsichtlich der Intensität, der Altersgruppen und der räumlichen Ausprägung aber stark variieren.

Außenwanderungen

Räumlich betrachtet profitieren die innenstadtnahen Bereiche des Bezirkes Harburg von Außenwanderungen. Generell ist zu beobachten, dass von außerhalb Hamburgs Zuziehende die Nähe zur Hamburger Innenstadt und den verdichteten Quartieren suchen und damit in diesen Lagen den höchsten Nachfragedruck nach Wohnraum erzeugen.

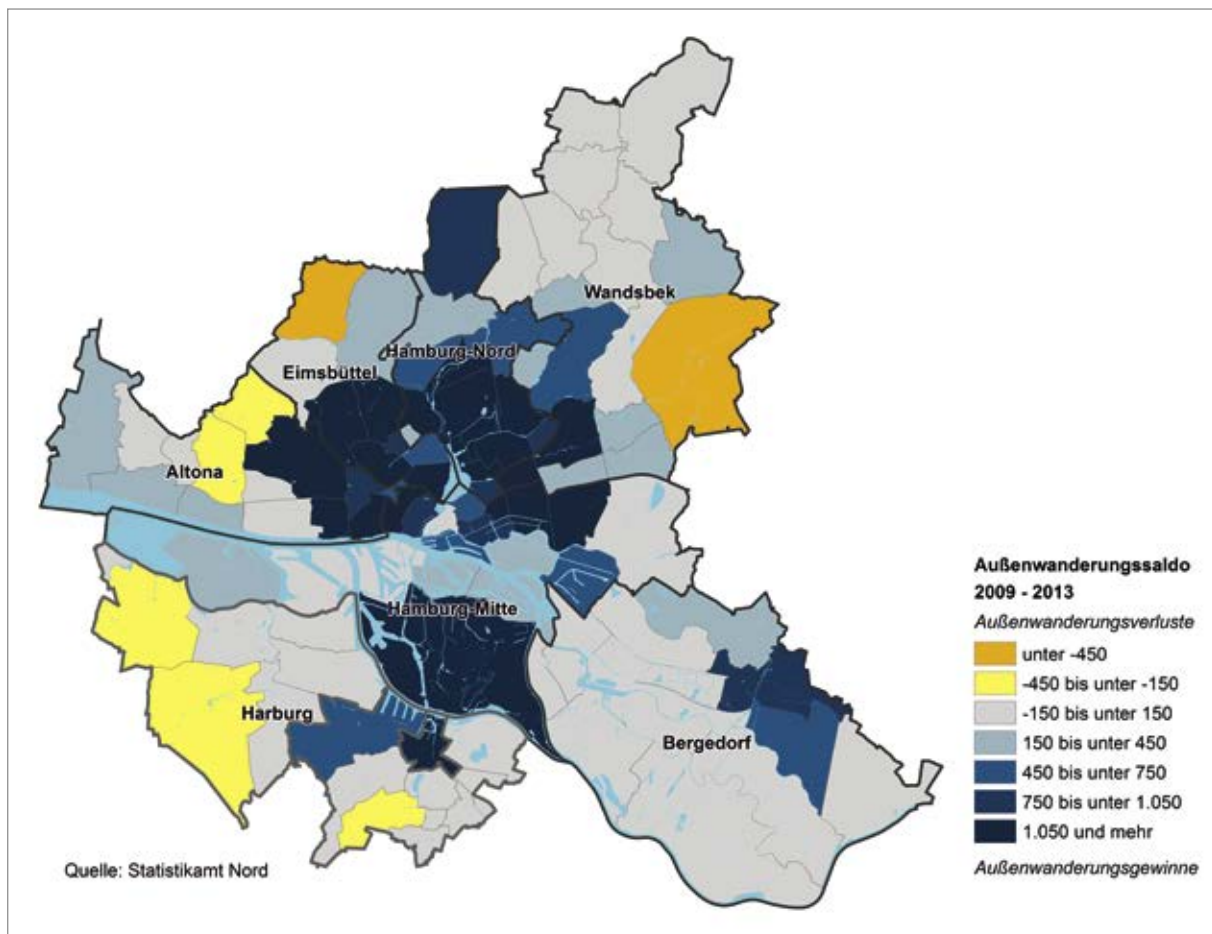
Durch die naturräumliche Barriere zum übrigen Hamburger Stadtgebiet muss der Harburger Wohnungsmarkt zum Teil losgelöst vom Hamburger Wohnungsmarkt betrachtet werden. Dennoch gilt das beschriebene Wanderungsmuster auch für den Bezirk Harburg. Dies schlägt sich insbesondere in den Teilräumen 1 und 2 in einem positiven Außenwanderungssaldo nieder. Die äußeren Stadtteile im Teilraum 2 und Teilraum 3 können keine oder nur in geringem Umfang Außenwanderungsgewinne verzeichnen.

Bei den Außenwanderungen von unter 18-Jährigen war fast ausschließlich in den Stadtteilen im östlichen Teil des Bezirkes, insbesondere in den Stadtteilen Harburg und Marmstorf, ein positiver Saldo zu beobachten. Die Stadtteile im Teilraum 3 weisen einen negativen Saldo auf. Insgesamt ist der Saldo dieser beiden Altersgruppe zwischen 2009 und 2013 negativ. In Verbindung mit der negativen Wanderungsbilanz der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen weist dies auf Abwanderung von Familien mit Kindern hin. Ursächlich ist der Wunsch, ein Einfamilienhaus zu erwerben und im Wohneigentum zu leben. In diesem Segment hat der Bezirk Konkurrenz im Landkreis Harburg. Um dieser Entwicklung zu begegnen und eine Alternative zum Umland zu bieten, sind ein attraktives Baulandangebot für Einfamilien- und Reihenhäuser mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sowie eine gute infrastrukturellen Ausstattung und ein attraktives Wohnumfeld notwendig.

Einen positiven Wanderungssaldo weist die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen auf. Diese Haushalte ziehen ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt nach Hamburg und konzentrieren sich bei der Wohnungssuche vor allem auf die innenstadtnahen, urbanen Standorte. Davon profitieren vor allem Teilraum 1, aber auch die umliegenden Stadtteile des Teilraums 2. Bezogen auf Außenwanderungen ist diese Altersgruppe die einzige mit einem positiven Saldo im Zeitraum zwischen 2009 und 2013. Ein wichtiger Grund dafür ist der Standort der Technischen Universität Hamburg-Harburg.

Bei den Personen, die 45 Jahre und älter sind, ist in allen Stadtteilen des Bezirkes ein negativer Saldo zu verzeichnen. Dies ist allerdings eine Entwicklung, die mit wenigen Ausnahmen in allen Stadtbereichen Hamburgs zu beobachten ist.

Abb. 8: Außenwanderungen 2009 bis 2013



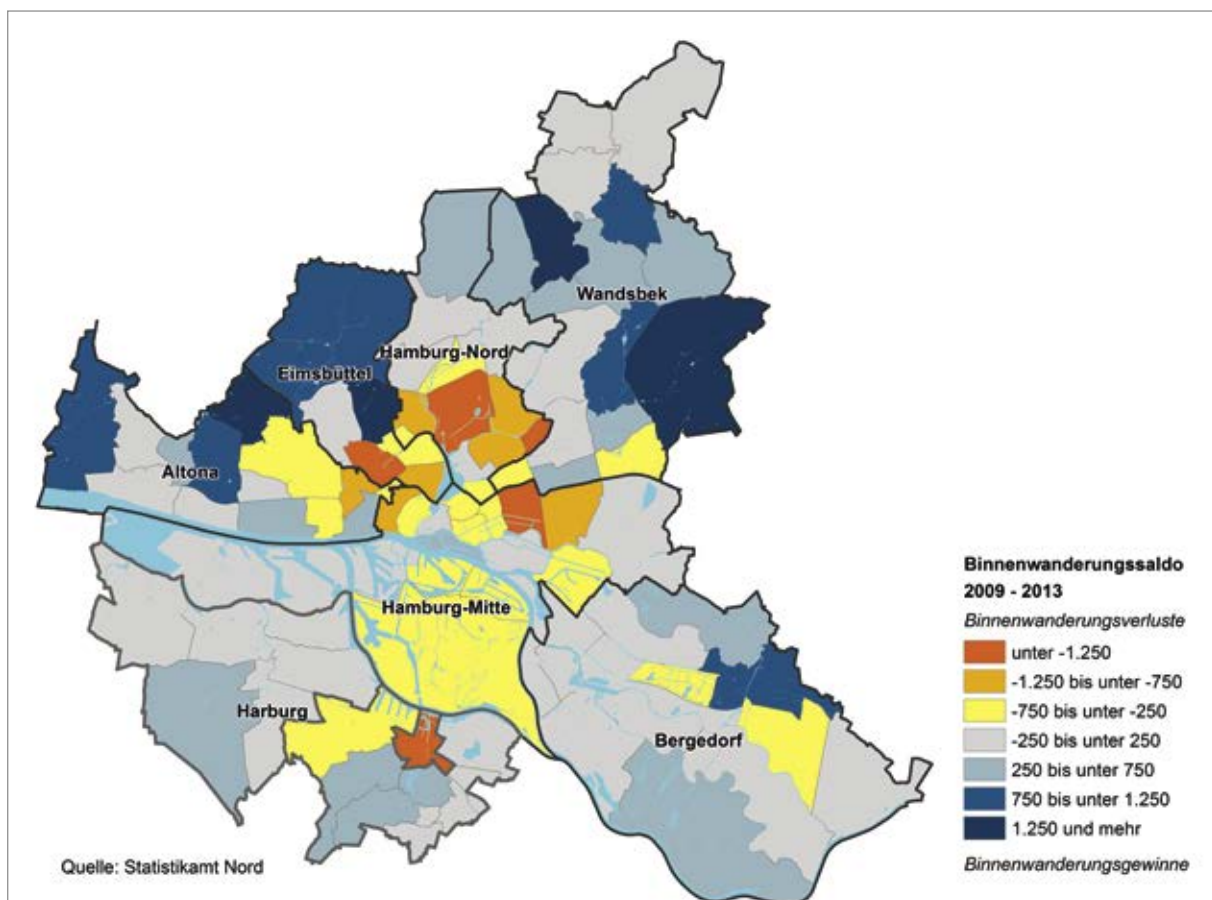
Binnenwanderungen

In deutlich geringerem Maße als bei den Außenwanderungen konnte der Bezirk Harburg innerhalb der vergangenen fünf Jahre von Binnenwanderungen profitieren. Während Außenwanderungen stärker nach innen gerichtet sind, verlaufen Binnenwanderungsströme in Richtung der peripheren Wohnstandorte.

Von dieser Entwicklung profitiert der Bezirk Harburg nur in geringem Umfang. Eißendorf, Marmstorf, Neugraben-Fischbek, Sinstorf und Wilstorf verzeichneten stärkere Wanderungsgewinne. Demgegenüber gab es zwischen 2009 und 2013 Binnenwanderungsverluste an den urbaneren Wohnstandorten Harburg und Heimfeld (vgl. Abb. 9).

Die größte Gruppe, die innerhalb Hamburgs nach Harburg zuzog, sind Familien- und Paarhaushalte, worauf die Wanderungsgewinne bei den Altersgruppen der unter 18-Jährigen bzw. bei den 30- bis 45-Jährigen hindeuten. Dies schlägt sich am stärksten in den Stadtteilen im Westen und im Süden des Bezirkes nieder.

Abb. 9: Binnenwanderungen 2009 bis 2013



Der Anstieg der Haushalte mit Kindern in vielen innenstadtnahen Stadtteilen Hamburgs und so auch in den zentralen Lagen (Teilraum 1 und Teilraum 2: Eißendorf, Heimfeld, Wilstorf) des Bezirkes Harburg (vgl. Kapitel 2.2.3) spricht für eine Abschwächung des bestehenden Wanderungsmusters und für eine stärkere Präferenz von Familien zum Verbleib in diesen zentralen Lagen. Durch die Bereitstellung eines familienfreundlichen Wohnungsangebotes kann diese Entwicklung auch zukünftig befördert werden.

Die Altersgruppe in der Haushaltsgründungsphase zwischen 18 und 30 Jahren fokussiert sich bei der Wohnstandortwahl hingegen stärker in Richtung der innenstadtnahen Lagen in den nördlich der Elbe gelegenen Bezirken Hamburgs. Dies ist die einzige Altersgruppe, in der Harburg größere binnenwanderungsbedingte Verluste zwischen 2009 und 2013 verzeichnet. Davon betroffen ist vor allem der Teilraum 1 und 3. Profitieren konnte lediglich Wilstorf im Teilraum 2.

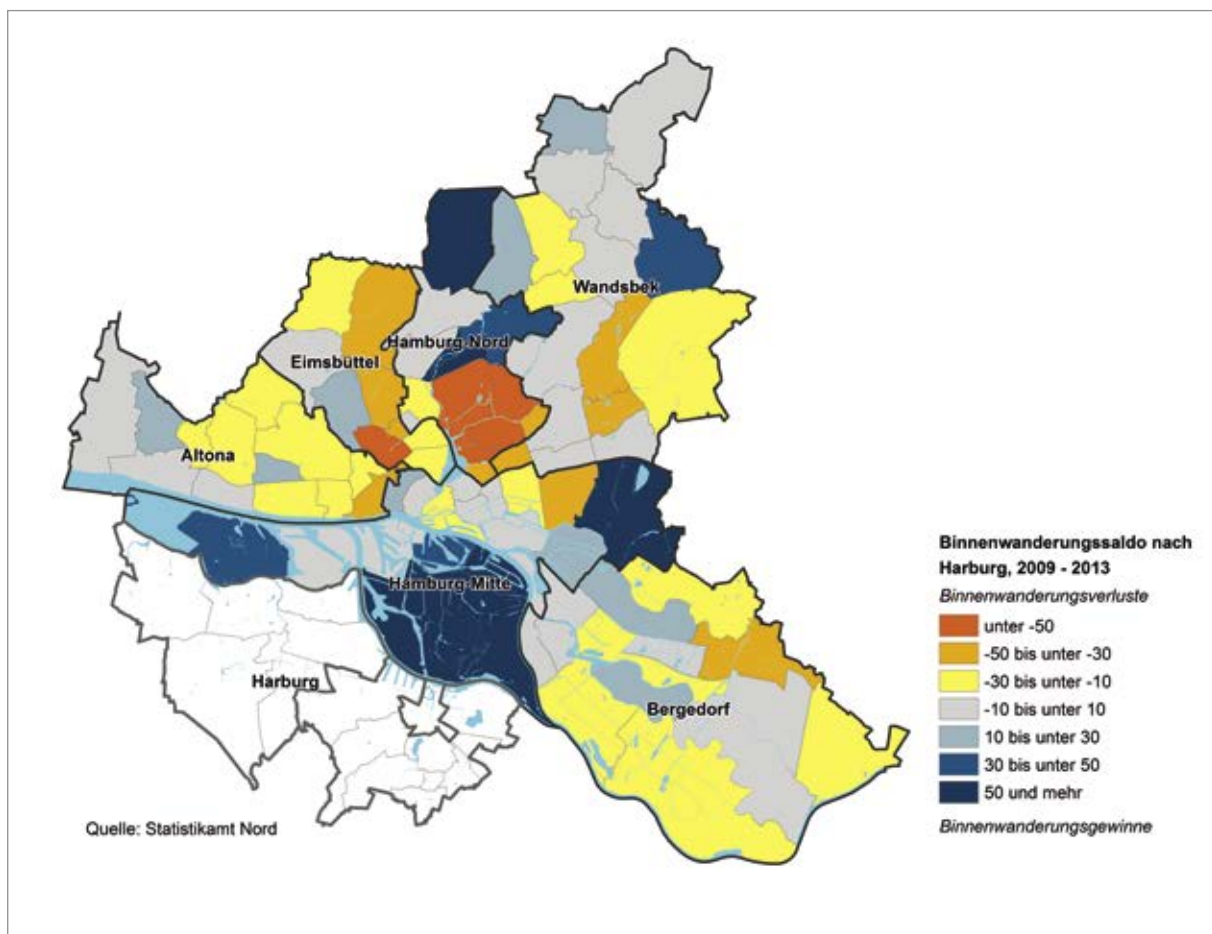
Die Binnenwanderungsbewegungen der Altersgruppen 45 Jahre und älter verliefen räumlich betrachtet weniger homogen und fanden nur in geringerem Umfang statt. Bei den 45- bis 65-Jährigen konnten Teilbereiche der Teilräume 2 (Eißendorf, Marmstorf, Wilstorf) und 3 (Hausbruch, Neugraben-Fischbek) Einwohner gewinnen, während es bei den über 64-Jährigen vor allem Hausbruch (Teilraum 3), Eißendorf, Heimfeld und Wilstorf (Teilraum 2) sind.

Die Betrachtung der Binnenwanderungen hinsichtlich der Quell- und Zielstadtteile (Abb. 10) zeigt, dass die Gewinne aus Wanderungen mit unterschiedlichen Stadtbereichen resultieren. Die größten Überschüsse

gibt es gegenüber Alsterdorf, Billstedt, Langenhorn, Wilhelmsburg und Veddel sowie in geringerem Umfang gegenüber Billbrook, Finkenwerder, Groß Flottbek, Kleiner Grasbrook, Ohlsdorf, Sülldorf und Volksdorf. Größere Verluste gibt es gegenüber den zentraleren Lagen der Hansestadt. Dazu zählen insbesondere Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Uhlenhorst, Eimsbüttel und Winterhude.

Teilraum 1 konnte vor allem gegenüber Billstedt und Wilhelmsburg Überschüsse und gegenüber Altona-Altstadt, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eimsbüttel, und Wandsbek Verluste verzeichnen. Teilraum 2 gewann aus Wilhelmsburg, Billstedt und Hamm und verlor in Richtung Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Eppendorf, Lokstedt, Niendorf, Rahlstedt und Uhlenhorst. Gegenüber Billstedt, Bramfeld, Hamm, Osdorf, Finkenwerder, Wilhelmsburg und Veddel waren Binnenwanderungsgewinne des Teilraums 3 zu beobachten, während der Saldo mit Allermöhe und Winterhude negativ war.

Abb. 10: Binnenwanderungen mit dem Quell- bzw. Zielort Bezirk Harburg 2009 bis 2013

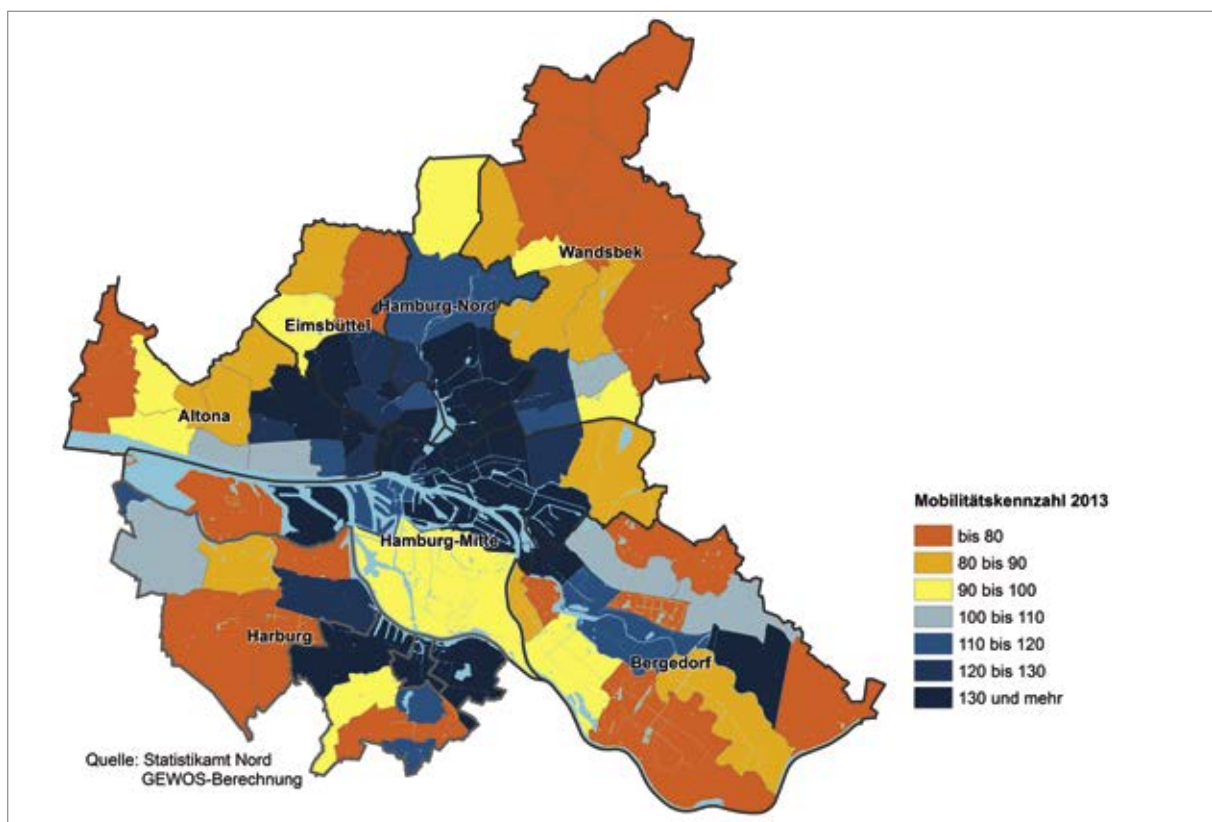


Eine wichtige Kenngröße für die Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist die Fluktuation. Die Fluktuation wird nachfolgend in Form einer Mobilitätskennzahl dargestellt. Sie setzt die Zahl der Zu- und Fortzüge ins Verhältnis zu den Einwohnern.

Danach ist für den Bezirk Harburg bezogen auf die Gesamtstadt eine mittlere Fluktuation charakteristisch. Etwa 109 von 1.000 Einwohnern bzw. ca. 10,9 % der Bevölkerung zogen im Jahr 2013 um. Diese liegt damit etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt (10,8 %).

Ursächlich für eine hohe Fluktuationsquote ist insbesondere ein niedriger Anteil an Wohneigentum. Stadtteile, die stark durch Mietwohnungsbestände geprägt sind, weisen eine höhere Fluktuation auf. Dies ist insbesondere in den Harburger Stadtteilen Harburg und Heimfeld der Fall. In den Stadtteilen im Teilraum 2 und 3 mit einem hohen Einfamilienhausanteil und damit einer höheren Eigentumsquote ist die Fluktuation geringer.

Abb. 11: Fluktuation 2013 – Mobilitätskennzahl

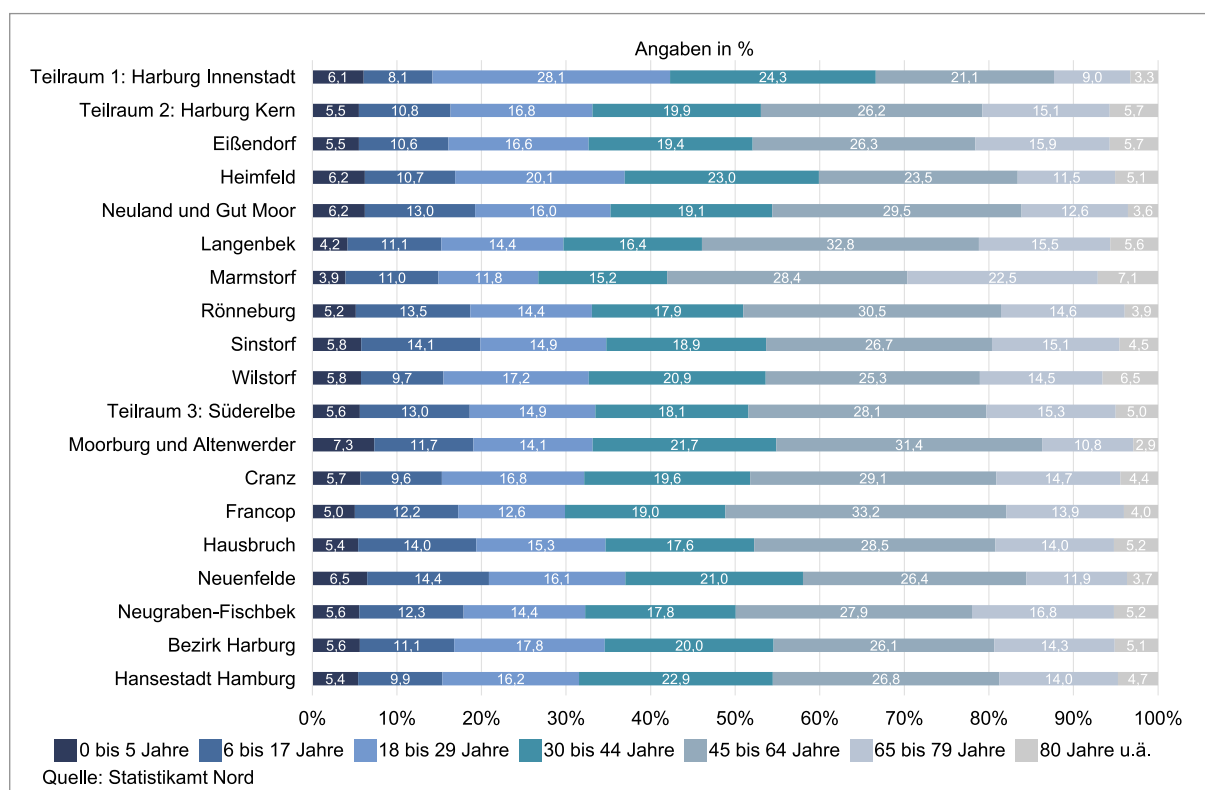


2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur

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

Der Bezirk Harburg weist eine insgesamt etwas jüngere Einwohnerstruktur als der Hamburger Durchschnitt auf. Die Gruppen der unter 18-Jährigen und der 18- bis 30-Jährigen sind in etwas stärkerem Maße in Harburg im Vergleich zur Hansestadt vertreten. Der Anteil der 30- bis 45-Jährigen ist allerdings etwas niedriger. Der Anteil der Altersgruppen der 45- bis 65-Jährigen und der Senioren und Hochbetagten (über 64-Jährige) liegt etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt (vgl. Abb. 12).

Abb. 12: Altersstruktur im Bezirk Harburg 2013



Einen überdurchschnittlich hohen Seniorenanteil weisen vor allem einige Stadtteile im Teilraum 2 auf. Im Teilraum 3 wird der gesamtstädtische Durchschnitt von Neugraben-Fischbek übertroffen. Charakteristisch für eine vergleichsweise junge Wohnbevölkerung (Anteil der bis 45-Jährigen) sind die urbanen Quartiere in den Stadtteilen Harburg und Heimfeld, aber auch Moorburg und Altenwerder sowie Neuenfelde im Teilraum 3. In allen Stadtteilen – vom Teilraum 1 und Marmstorf abgesehen – ist ein durchschnittlicher oder überdurchschnittlicher Anteil von Kindern und Jugendlichen im Verhältnis zur Gesamtstadt gegeben.

Innerhalb der letzten fünf Jahre hat sich die Altersstruktur nur in geringem Umfang verändert. Infolge der positiven Tendenz bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, vor allem aber aufgrund des Zuzugs

von Familien ist der Anteil der Kinder unter 6 Jahren angestiegen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen (6- bis 18-Jährige) ist entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung leicht zurückgegangen. Die Zahl der Personen in der Haushaltsgründungsphase zwischen 18 und 30 Jahren hat infolge des starken Zuzugs dieser Altersgruppe überdurchschnittlich stark zugenommen, während die stärker durch die Stadt-Umland-Wanderung geprägt Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen zurückgegangen ist, allerdings weniger stark als im Hamburger Durchschnitt. Zu beobachten ist darüber hinaus ein deutlicher Rückgang des Anteils jüngerer Senioren (65- bis 80-Jährige). Demgegenüber ist der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) weitgehend unverändert geblieben.

Tab. 3: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Harburg 2009 bis 2013 in Prozentpunkten

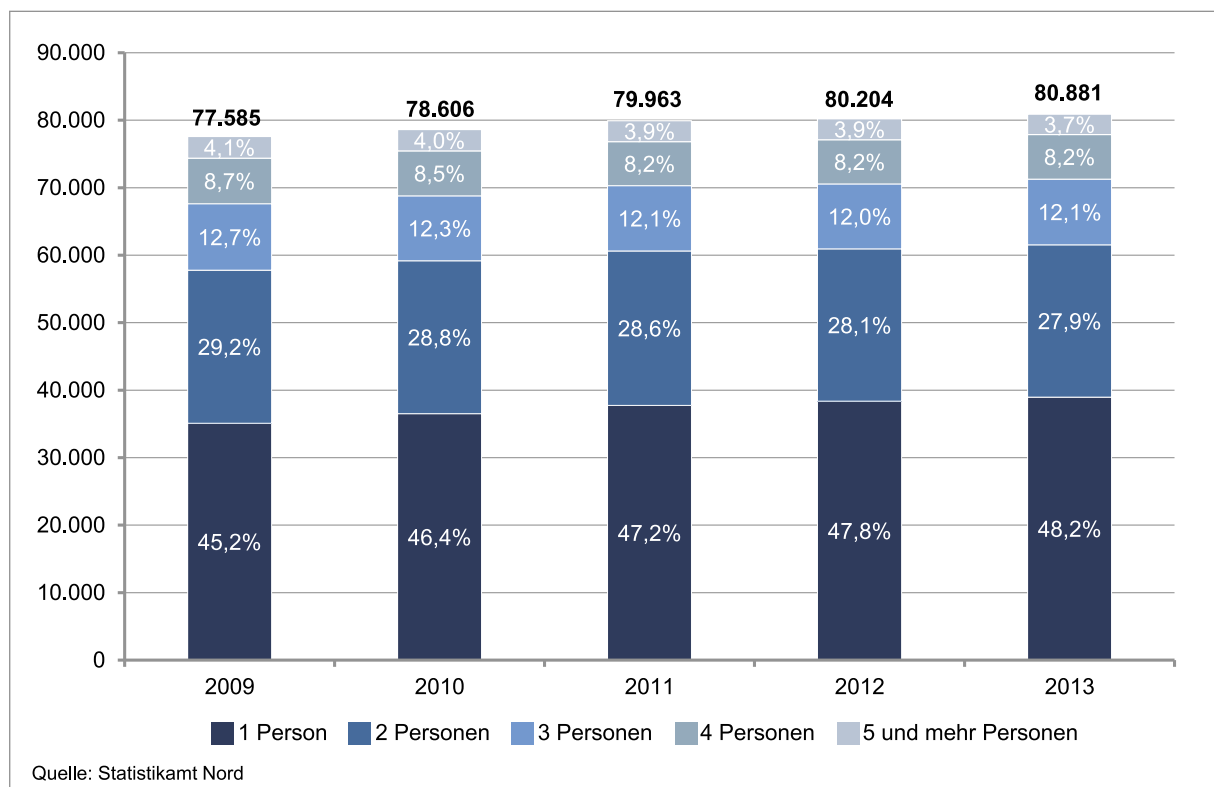
	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u. ä.
Teilraum 1: Harburg Innenstadt	+0,2	-0,1	+0,7	-0,4	+0,6	-0,7	-0,5
Teilraum 2: Harburg Kern	+0,1	-0,0	+0,2	-1,0	+1,6	-0,8	-0,1
Eißendorf	+0,2	+0,4	-0,2	-0,9	+1,2	-0,6	-0,2
Heimfeld	+0,0	-0,1	+0,3	-0,6	+1,4	-0,4	-0,7
Neuland und Gut Moor	+1,2	-0,0	+2,7	-2,2	+0,4	-2,5	+0,4
Langenbek	+0,4	-2,0	-0,3	-0,6	+2,2	-0,6	+0,9
Marmstorf	-0,2	-0,1	+1,3	-3,3	+3,2	-1,3	+0,4
Rönneburg	-1,1	-0,2	+0,7	-3,2	+3,0	+0,3	+0,6
Sinstorf	-0,1	+0,3	+1,0	-2,2	+2,1	-1,2	+0,2
Wilstorf	+0,4	+0,1	-0,7	-0,1	+1,3	-1,1	+0,1
Teilraum 3: Süderelbe	-0,0	-0,7	-0,2	-0,5	+1,3	-0,3	+0,4
Moorburg und Altenwerder	+2,0	-1,8	-2,5	+0,9	+0,8	+0,7	-0,1
Cranz	+1,2	-0,5	+0,4	-1,1	-0,2	+0,4	-0,1
Francop	+0,8	-0,6	+0,3	-3,1	+4,5	-1,0	-0,9
Hausbruch	-0,3	-1,3	+0,0	-1,0	+2,2	+0,1	+0,4
Neuenfelde	-0,2	-0,6	-0,5	-0,6	+2,0	-0,3	+0,1
Neugraben-Fischbek	+0,1	-0,2	-0,2	-0,1	+0,6	-0,7	+0,5
Bezirk Harburg	+0,1	-0,2	+0,2	-0,7	+1,3	-0,6	-0,0
Hansestadt Hamburg	+0,1	-0,0	-0,2	-1,0	+1,5	-0,2	-0,1
Bezirk Harburg	+1%	-3%	+3%	-4%	+6%	-4%	+3%
Hansestadt Hamburg	+4%	+1%	+1%	-2%	+8%	+1%	+2%

Quelle: Statistikamt Nord

Die wichtigste Kenngröße für die Nachfrage nach Wohnraum ist allerdings nicht die Bevölkerungs-, sondern die Haushaltsentwicklung und -struktur. Im Jahr 2013 betrug die Zahl der Haushalte¹ im Bezirk 80.881. Das entspricht einem Anstieg von 3.296 Haushalten bzw. 4,2 % gegenüber 2009. Im Verhältnis zur Gesamtstadt (5,0 %) ist der Zuwachs unterdurchschnittlich. Die Zahl der Haushalte stieg allerdings stärker als die Einwohnerzahl (+1,9 %). Neben dem außenwanderungsbedingten Nachfrageanstieg ist dieser Zuwachs vor allem auf Haushaltsverkleinerungen zurückzuführen. Der Bezirk Harburg hat in Relation zur Gesamtstadt weniger Einpersonenhaushalte (48 % zu 54 %), der sich analog zum gesamtstädtischen Trend um 2,9 %-Punkte erhöhte. Demgegenüber steht ein relativ starker Rückgang von Zwei- und Mehrpersonenhaushalten.

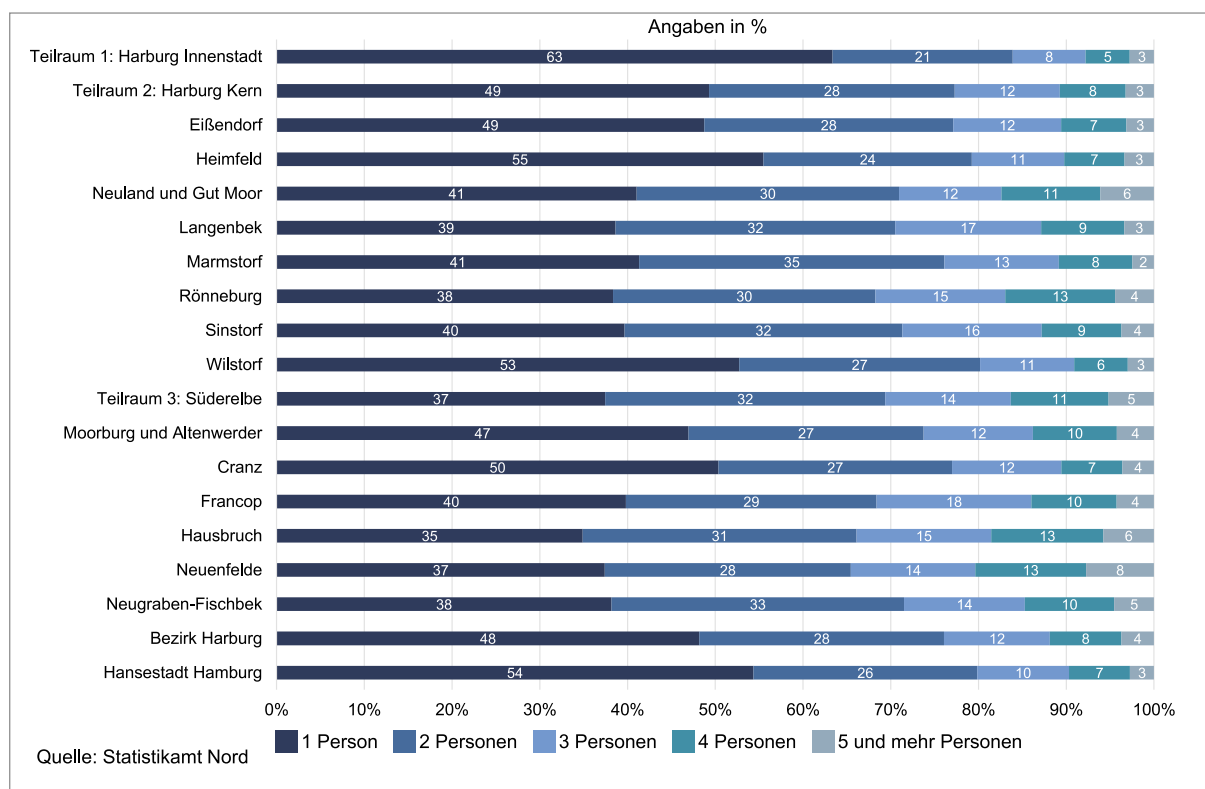
Ursächlich für die Singularisierungstendenz ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigt die Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Im Zuge 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, von Harburg und Heimfeld abgesehen, in allen Teilräumen zu beobachten.

Abb. 13: Haushaltsstruktur im Bezirk Harburg 2009 bis 2013



¹ Angaben zu Haushalten basieren auf „rechnerisch ermittelten Schätzungen“, bei denen Einwohner 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 im Verfahren einbezogen. Hamburg verwendet das HHGen-Verfahren der deutschen Städtestatistik. Dieses ermöglicht – trotz einiger Unschärfen – eine realitätsnahe Beschreibung der Haushalte. Ein Abgleich mit den Mikrozensusergebnissen ergab eine weitgehende Deckungsgleichheit. (Quelle: Statistikamt Nord)

Abb. 14: Haushalte nach der Zahl der Haushaltsmitglieder im Bezirk Harburg 2013



Mit der steigenden 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).

Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist seit 2009 der gesamtstädtischen Entwicklung auf einem niedrigeren Niveau (+2,9 %) folgend um 84 Haushalte bzw. 0,5 % angestiegen. Aufgrund des schwächeren Zuwachses im Vergleich zur Zahl aller Haushalte hat sich der Anteil der Haushalte mit Kindern zwischen 2009 und 2013 leicht verringert. 2013 betrug die Zahl der Haushalte mit Kindern 16.011 bzw. 19,8 %. Damit ist der Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt etwa 2,4 %-Punkte höher (vgl. Tab. 4).

In den vergangenen Jahren ist wieder eine stärkere Fokussierung von Familien auf die innerstädtischen Wohnstandorte des Bezirkes Harburg und der Hansestadt Hamburg zu beobachten. Während die Wanderungsbewegungen eine Präferenz für die äußeren Stadtteile Hamburgs insgesamt nahelegen, zeigt sich in der kleinräumigen Analyse in vielen zentrumsnahen Stadtteilen des Bezirkes und Hamburgs 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.

Tab. 4: Haushalte im Bezirk Harburg 2013

	Anzahl der Haushalte	Durchschnittliche Haushaltgröße	Singlehaushalte	Haushalte mit Kindern
Teilraum 1: Harburg Innenstadt	13.515	1,6	63,4%	14,8%
Teilraum 2: Harburg Kern	43.707	-	49,3%	19,2%
Eißendorf	12.737	1,9	48,7%	19,2%
Heimfeld	11.587	1,8	55,5%	18,9%
Neuland und Gut Moor	719	2,1	41,0%	21,7%
Langenbek	2.014	2,1	38,6%	20,7%
Marmstorf	4.572	2	41,3%	18,9%
Rönneburg	1.515	2,2	38,3%	24,2%
Sinstorf	1.586	2,1	39,7%	23,1%
Wilstorf	8.977	1,8	52,7%	17,9%
Teilraum 3: Süderelbe	23.659	-	37,4%	23,7%
Moorburg und Altenwerder	377	2	46,9%	23,1%
Cranz	417	1,9	50,4%	17,0%
Francop	329	2,1	39,8%	21,3%
Hausbruch	7.489	2,3	34,9%	26,3%
Neuenfelde	2.002	2,3	37,4%	25,3%
Neugraben-Fischbek	13.045	2,1	38,2%	22,2%
Bezirk Harburg	80.881	1,9	48,2%	19,8%
Hansestadt Hamburg	1.000.067	1,8	54,3%	17,4%
Harburg	80.204	1,94	48%	20%
Hansestadt Hamburg	992.728	1,79	54%	17%

Quelle: Statistikamt Nord

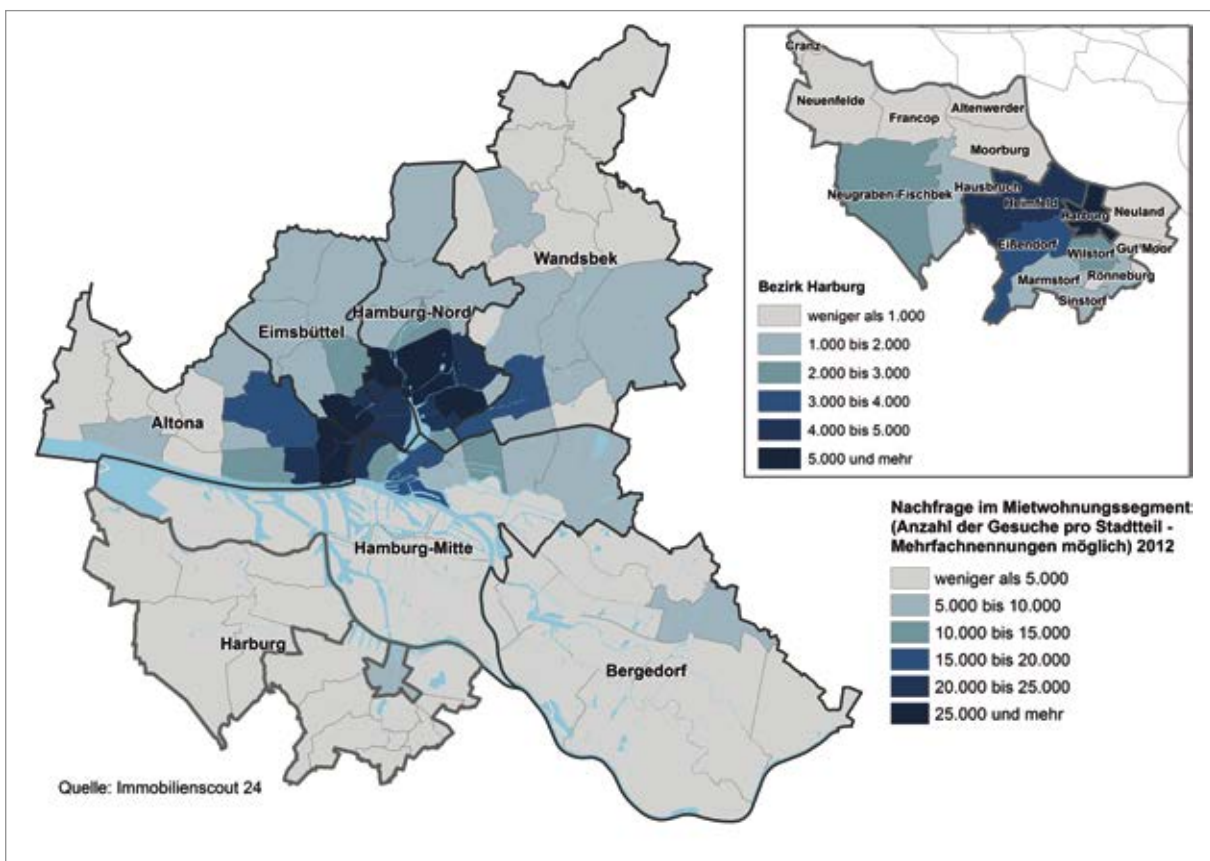
In Teilen korreliert das Verhältnis von kleinen und großen Haushalten auch mit der Wohnungsbestandsstruktur bzw. der vorherrschenden Gebäudetypologie. Stadtteile, die überwiegend von kleinen Haushalten geprägt sind, weisen auch beim Wohnungsbestand in stärkerem Maße Wohneinheiten mit 1 bis 3 Räumen im Geschosswohnungsbau auf. Mehrpersonenhaushalte sind auf größere Wohnungen angewiesen, die in den äußeren Stadtteilen Harburgs im Teilraum 2 und 3 in größerem Umfang vorzufinden sind, beispielsweise in von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Stadtteilen.

Nachfragedruck und Faktoren der Wohnstandortwahl

Abb. 15 stellt die Anzahl der Gesuche auf Stadtteilebene für das Jahr 2012 dar². Auf dieser Grundlage lassen sich Stadtteile mit einem geringen bzw. hohen Nachfragedruck abbilden. Dabei wird deutlich, dass die Wohnungssuche insbesondere auf die innenstadtnahen Standorte nördlich der Elbe ausgerichtet ist. Da die Nachfrage vielfach nicht am Wunschstandort befriedigt werden kann, strahlt die angespannte Situation zunehmend auch auf die umliegenden Stadtbereiche aus.

Der Bezirk Harburg ist von diesem hohen Nachfragedruck auf den Hamburger Wohnungsmarkt nur in geringem Umfang betroffen. Die Auswertung von räumlichen Suchmustern ergab, dass der gesamte Bezirk Harburg nur selten eine Option bei der Wahl des Wohnstandortes ist. Innerhalb des Bezirkes ist ausschließlich Harburg von einer erhöhten Nachfrage gekennzeichnet. In Richtung der eher periphereren Wohnlagen nimmt der Nachfragedruck ab. Innerhalb des Bezirkes Harburg werden von den nach Mietwohnungen Suchenden vor allem die Harburger Innenstadt und die Stadtteile Eißendorf und Heimfeld bevorzugt. Eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von Gesuchen entfallen auch auf Wilstorf und Neugraben-Fischbek.

Abb. 15: Nachfrage im Mietwohnungssegment 2012



² Innerhalb dieser Auswertung wurden Wohnungsgesuche auf dem Portal Immobilienscout 24 hinsichtlich räumlicher Präferenzen analysiert. Darin wurden insgesamt 852.706 Gesuche (Mehrfachnennungen möglich) aus dem 4. Quartal des Jahres 2012 berücksichtigt. Nach Wohnungen in den Stadtteilen innerhalb des Bezirkes Harburg wurde in dieser Zeit insgesamt 31.402 Mal gesucht. Davon entfielen 7.704 auf den Teilraum 1, 16.749 auf den Teilraum 2 und 6.949 auf den Teilraum 3. Die nachfragestärksten Stadtteile sind Harburg (s.o.), Heimfeld (4.775), Eißendorf (3.566), Neugraben-Fischbek (2.154) und Wilstorf (2.123). Alle anderen Stadtteile wurden weniger als 2.000 Mal gesucht.

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wurden Hamburger Wohnungsmarktakteure in einer onlinegestützten Befragung (Wohnungsmarktbarometer³) im Jahr 2013 zur Situation auf den Wohnungsmärkten befragt. Ein Themenbereich der Befragung waren die wichtigsten Faktoren für die Wahl des Wohnstandortes (vgl. Tab. 5). Für die Wohnlagen um das Harburger Zentrum spricht nach Aussage der Experten vor allem die Lage in der Stadt. Dies bezieht sich sowohl auf die Nähe zur Harburger Innenstadt, als auch auf die gute Anbindung an den Norden Hamburgs. Viele Stadtteile im Norden Hamburgs werden auch aufgrund des guten Images nachgefragt. Dieser Faktor spielt für den Wohnstandort Harburg insgesamt nur eine untergeordnete Rolle. Ein positives Image weisen vor allem der neue Harburger Binnenhafen und die Stadtteile Heimfeld, Marmstorf und Sinstorf auf. Dies führt dazu, dass diese Stadtteile von einem größeren Personenkreis nachgefragt werden. Für die meisten Stadtteile im Bezirk Harburg sprechen nach Meinung der Akteure vor allem das Wohnungsangebot, das Wohnumfeld sowie das gute Preis-Leistungs-Verhältnis. Durch die vergleichsweise starke Trennung vom übrigen Hamburger Wohnungsmarkt ist für den Bezirk Harburg vor allem das gute Preis-Leistungs-Verhältnis entscheidend, um eine größere Zahl von Nachfragern anziehen zu können.

Tab. 5: Faktoren für die Wahl der Stadtteile des Bezirkes Harburg als Wohnstandort 2013

	Lage in der Stadt	Wohnungsangebot insgesamt	Wohnumfeld insgesamt	Preis-Leistungs-Verhältnis	ÖPNV- Anbindung	Soziale Infrastruktur	Image	Freizeit- und Gastronomieangebot	Einzelhandelsangebot
Teilraum 1: Harburg Innenstadt									
Harburg (Innenstadt)	19%	6%	7%	11%	30%	4%	0%	9%	15%
Harburger Binnenhafen	23%	3%	18%	5%	0%	0%	43%	10%	0%
Teilraum 2: Harburg Kern									
Eißendorf	15%	11%	24%	11%	15%	11%	9%	0%	4%
Heimfeld	11%	4%	26%	11%	20%	9%	13%	2%	4%
Gut Moor und Neuland	10%	5%	10%	60%	5%	5%	5%	0%	0%
Langenbek	7%	11%	41%	22%	4%	11%	4%	0%	0%
Marmstorf	11%	2%	39%	5%	0%	11%	27%	2%	2%
Rönneburg	5%	8%	32%	22%	8%	14%	8%	0%	3%
Sinstorf	6%	11%	34%	20%	0%	14%	14%	0%	0%
Wilstorf	8%	10%	10%	33%	8%	20%	8%	0%	5%
Teilraum 3: Süderelbe									
Hausbruch	6%	13%	19%	31%	16%	6%	9%	0%	0%
Neugraben-Fischbek	5%	10%	12%	36%	26%	7%	2%	2%	0%
Übriger Teilraum 3*	13%	10%	10%	43%	3%	7%	7%	3%	3%

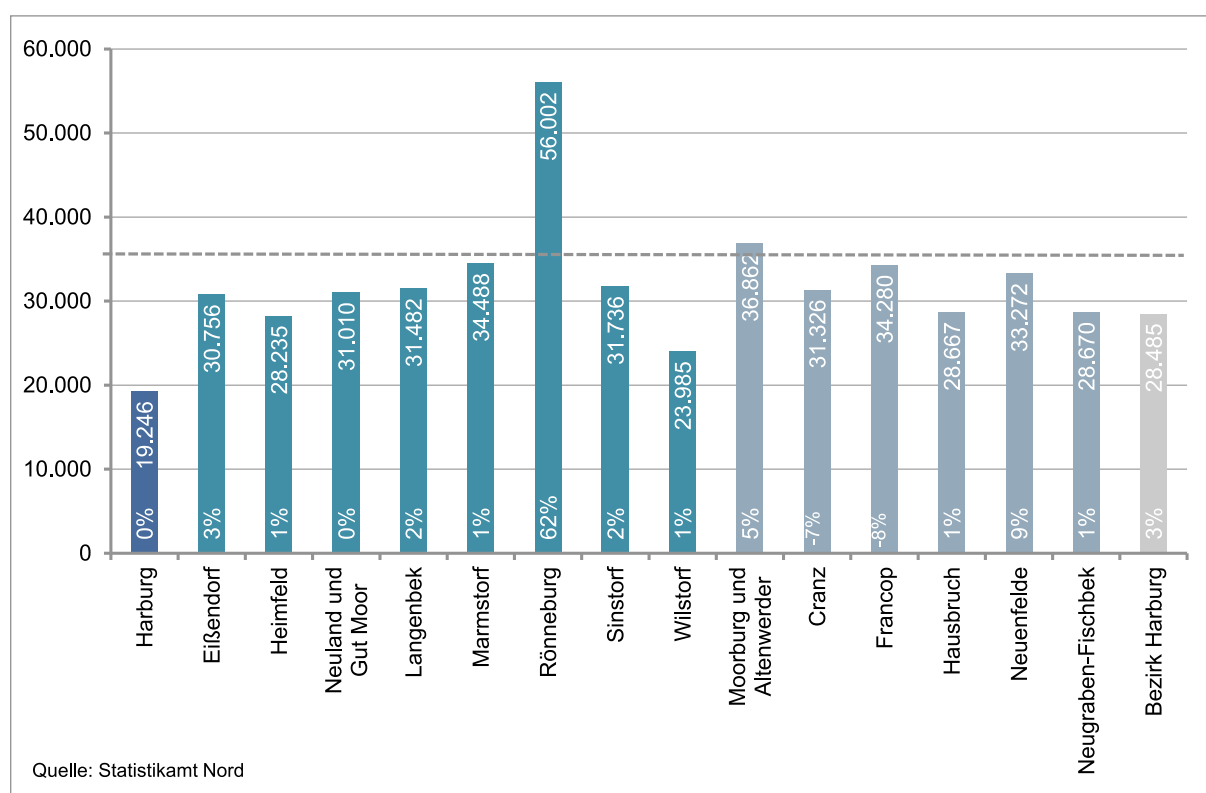
* Der Teilraum „Übriger Teilraum 3“ beinhaltet die Stadtteile Altenwerder, Cranz, Francop, Moorburg und Neuenfelde.

³ Innerhalb des Wohnungsmarktbarometers 2013 wurden mehr als 750 Wohnungsmarktakteure in der Freien und Hansestadt Hamburg befragt, von denen etwa 250 antworteten. Folgende Akteursgruppen waren unter den Antwortenden für den Bezirk Harburg: Senats-, Bezirksverwaltung, öffentliche Hand (27 %), Makler und deren Verbände (15 %), Politik (15 %), SAGA GWG und Genossenschaften (12 %), Kreditwirtschaft und Baufinanzierung (12 %), Hausverwaltungen, Haus- und Grundeigentümer und deren Verbände (8 %), Projektentwickler, Bauträger, Immobilienfonds (8 %) und Sonstige (4 %).

2.2.4 Sozialstruktur

Als Basis für die Analyse der Einkommensstruktur in Hamburg liegen derzeit die Daten aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik für die Jahre 2007 und 2010 vor. In Abbildung 16 wird jeweils der Gesamtbeitrag aller Einkünfte je Lohn- und Einkommenssteuerverpflichtigem für das Jahr 2010 sowie die Entwicklung seit 2007 dargestellt. Danach lag das Einkommen je Steuerverpflichtigem in Hamburg im Jahr 2010 bei 35.567 Euro. Das entspricht im Vergleich zum Jahr 2007 (35.887 Euro) einem Rückgang von etwa 0,9 %. Im Bezirk Harburg lag das Einkommen 2010 mit 28.485 Euro deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Die Entwicklung seit 2007 fiel hingegen mit einem Anstieg von rund 3,2 % positiver aus.

Abb. 16: Einkommen je Steuerverpflichtigem 2010 und Entwicklung seit 2007 im Bezirk Harburg

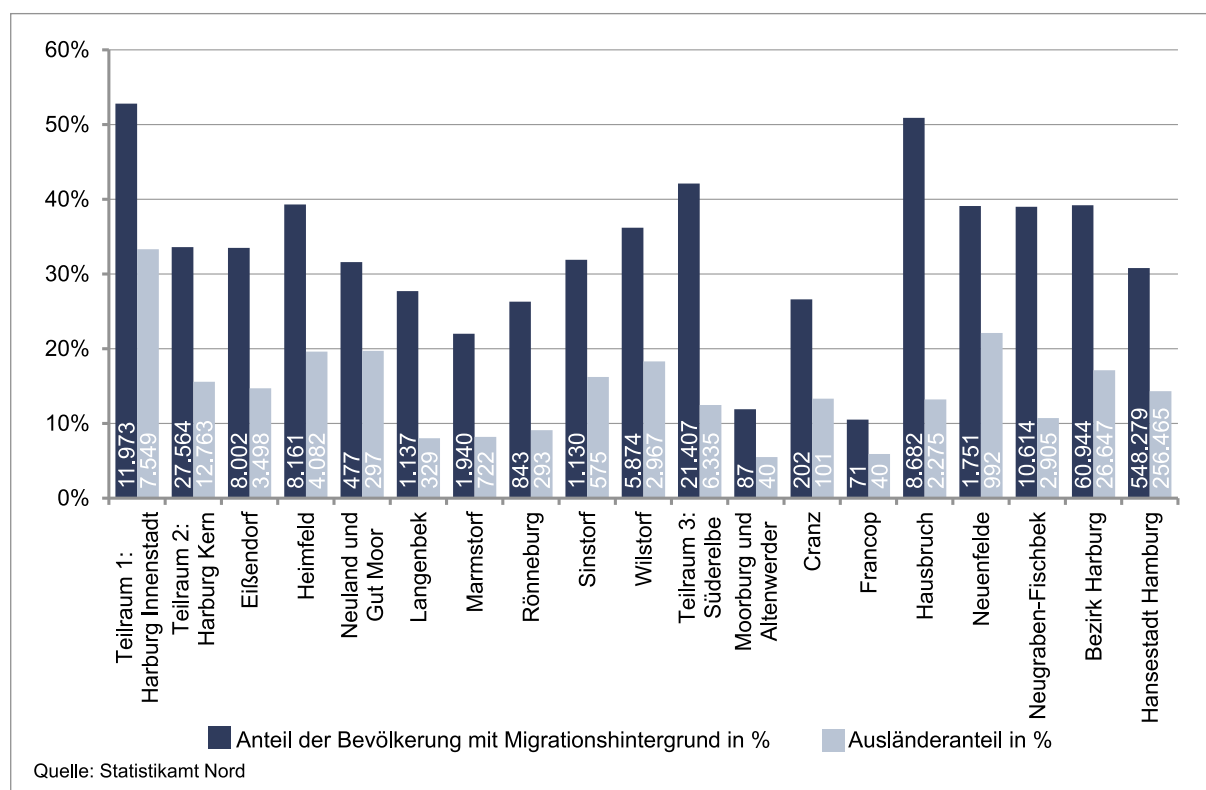


Auffällig ist, dass die Bewohner aller Harburger Stadtteile – von den dünn besiedelten Stadtteilen Cranz und Francop abgesehen – im gesamtstädtischen Vergleich eine positivere Entwicklung vollziehen konnten. Dennoch entspricht dies in Relation zur Inflation vielfach einer Stagnation bzw. einem Rückgang der Einkommen. Besondere Relevanz erhält diese Entwicklung vor dem Hintergrund der steigenden Angebotsmieten (vgl. Kapitel 2.3.4).

Wenn sich die Einkommen und die Mieten in den Stadtteilen mit einem niedrigen Einkommenszuwachs und -niveau weiter auseinander entwickeln, ist zu erwarten, dass auch in diesen Stadtteilen – mit einem vergleichsweise moderaten Mietniveau – weitere Bevölkerungsgruppen Probleme bei der Wohnraumversorgung bekommen können. Vergleicht man die Entwicklungen der südlich und nördlich der Elbe gelegenen Bezirke, wird deutlich, dass diese in den letzten Jahren zunehmend auseinanderklaffen.

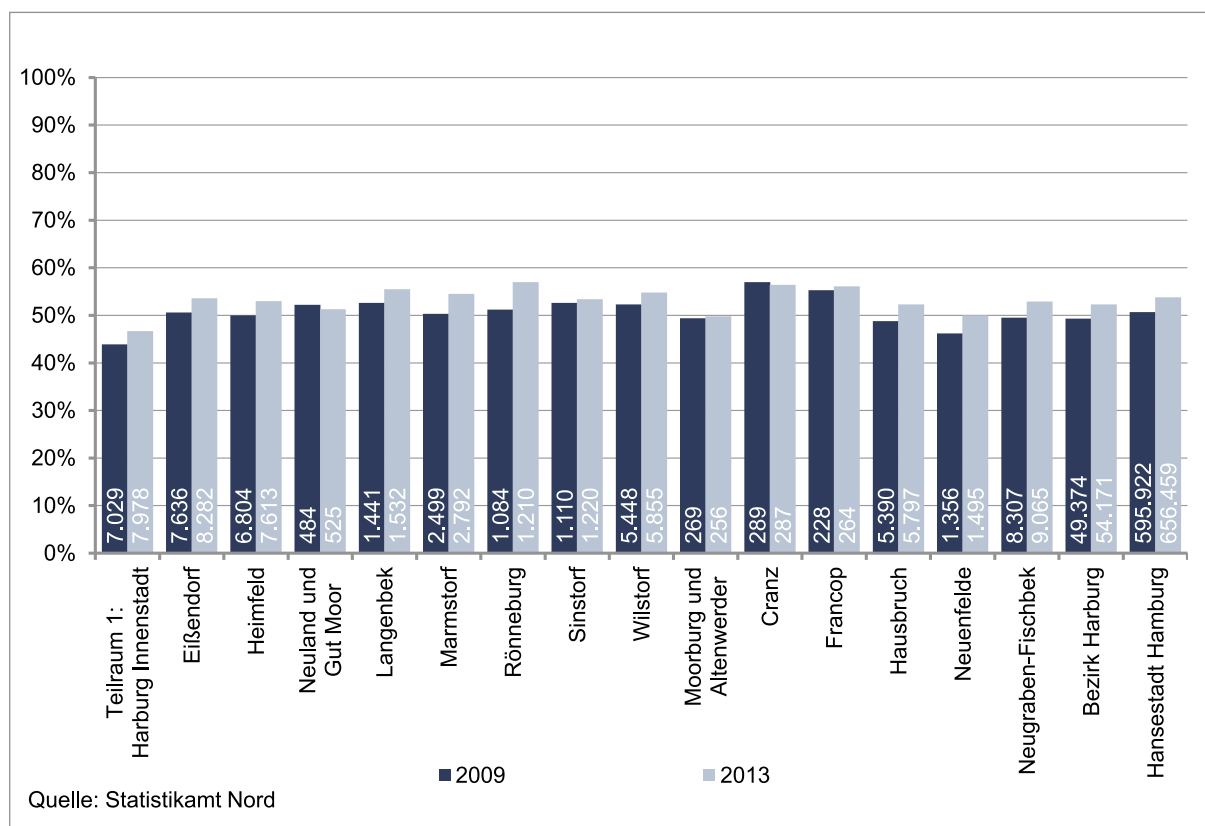
Ende des Jahres 2013 lebten im Bezirk Harburg 26.647 Personen ausländischer Herkunft. Bezogen auf die Einwohnerzahl liegt der Ausländeranteil mit etwa 17,1 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von ca. 14,3 %. Die Zahl der Einwohner mit Migrationshintergrund ist mehr als doppelt so hoch wie die Zahl der Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft. 2013 hatten 60.944 bzw. 39 % der Einwohner Harburgs einen Migrationshintergrund. Im gesamtstädtischen Durchschnitt lag dieser Wert bei ca. 31 %. Eine vergleichsweise starke Konzentration von Bewohnern ausländischer Herkunft bzw. mit Migrationshintergrund gibt es insbesondere in den Stadtteilen Harburg, Hausbruch, Heimfeld, Neuenfelde und Neugraben-Fischbek (vgl. Abb. 17).

Abb. 17: Einwohner mit Migrationshintergrund im Bezirk Harburg 2013



Im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung hat sich der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren spürbar erhöht. Ende des Jahres 2013 waren rund 54.000 bzw. 55,7 % der 18- bis 65-Jährigen, die im Bezirk Harburg wohnten, sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dieser Wert liegt 1,2 %-Punkte niedriger als im Hamburger Durchschnitt und etwa 3,1 %-Punkte höher als noch im Jahr 2009. Damit gingen 2013 4.797 Personen mehr einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach als noch 2009. Insgesamt folgt die Beschäftigung im Bezirk Harburg der positiven Gesamtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg.

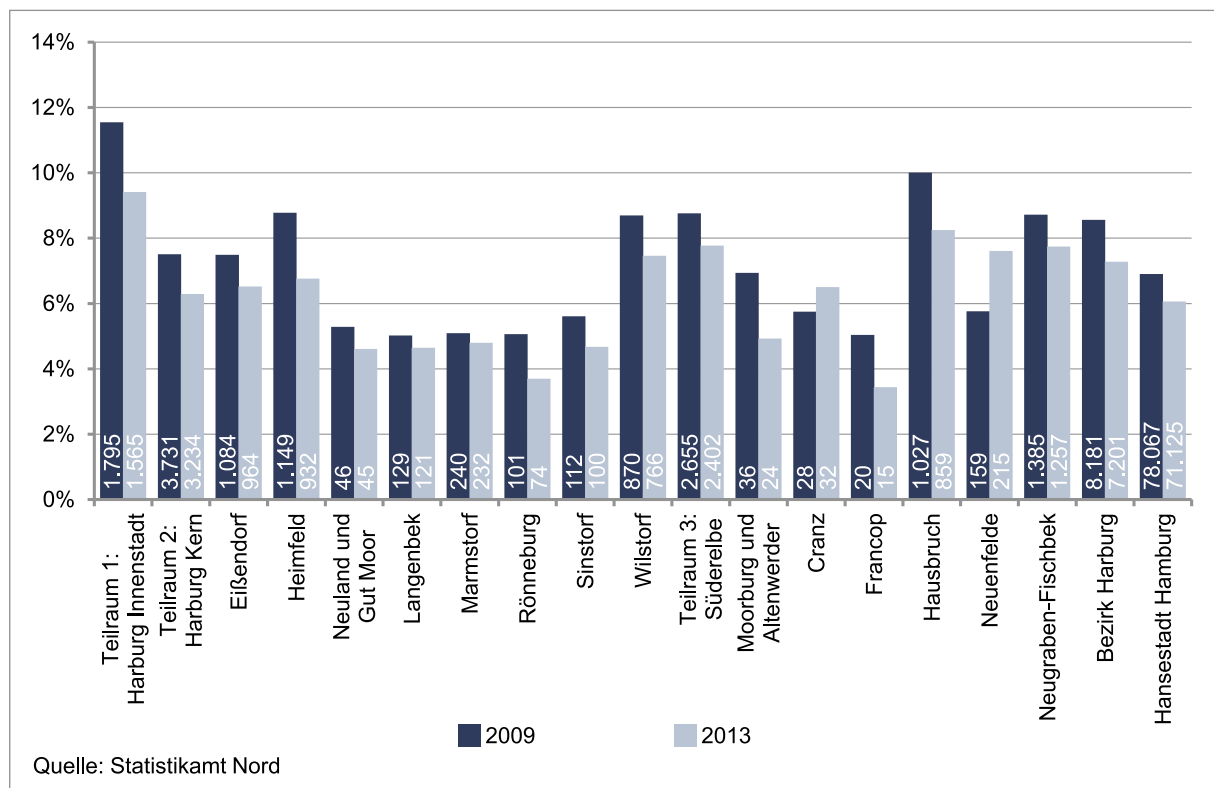
Abb. 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2009 und 2013 am Wohnort Bezirk Harburg
(Anteil an den Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren)



Demgegenüber hat sich die Zahl der Arbeitslosen (SGB II und SGB III) deutlich reduziert. Im Jahr 2013 waren 7.201 Einwohner des Bezirkes Harburg ohne Beschäftigungsverhältnis, was einem Anteil von 7,3 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren entspricht. Das sind 980 Arbeitslose weniger als noch 2009 (8,6 %). Im Durchschnitt Hamburgs waren etwa 6,1 % der Einwohner im arbeitsfähigen Alter ohne Beschäftigung (2009: 6,9 %). Stadtteile, die nicht vom gesamtstädtischen Trend profitieren konnten, sind Cranz und Neuenfelde.

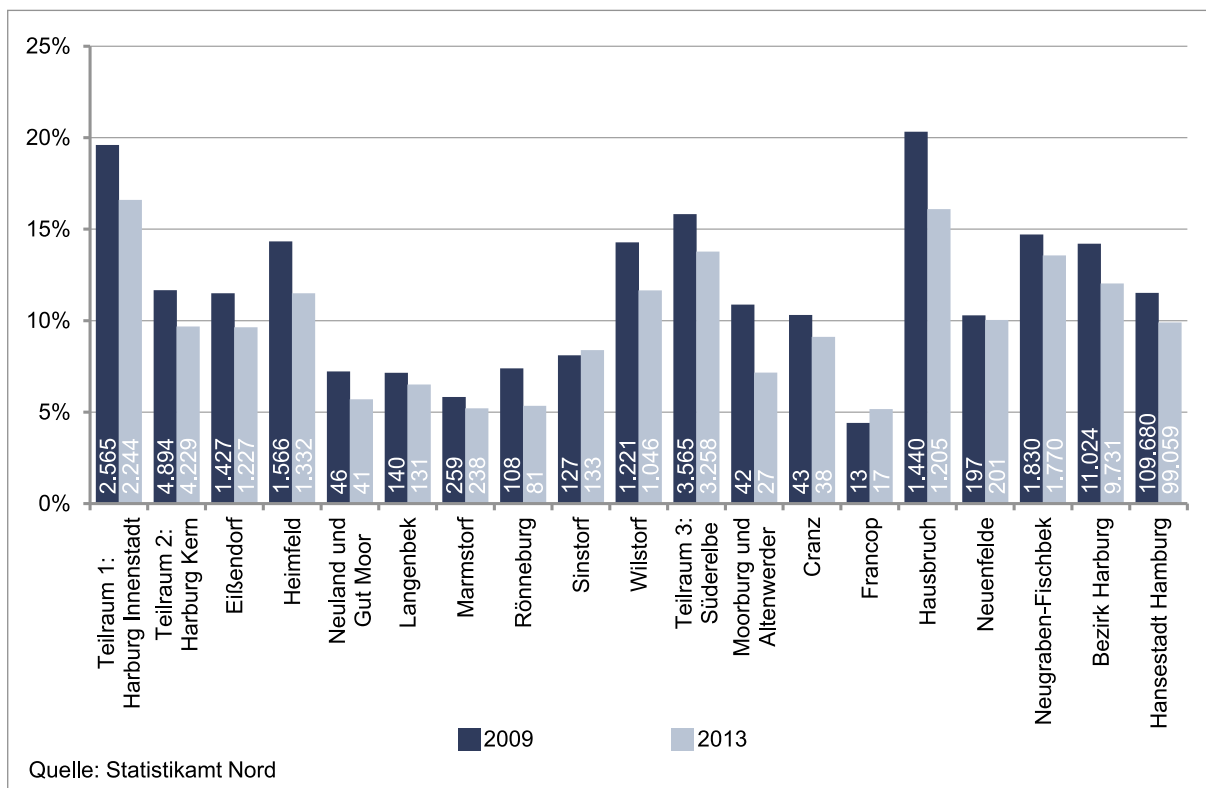
Abb. 19: Arbeitslose nach SGB II und SGB III 2009 und 2013 im Bezirk Harburg

(Anteil an allen Einwohnern zwischen 18 und 65 Jahren)



Im Zuge des Rückgangs der Arbeitslosenzahlen ging auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Bezirk Harburg nach SGB II zwischen 2009 und 2013 zurück. 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. 2013 gab es im Bezirk Harburg 9.731 Bedarfsgemeinschaften, was etwa 12,0 % aller Haushalte entspricht. Im Hamburger Durchschnitt sind es etwa 9,9 %. Gegenüber 2009 ist in Harburg ein Rückgang von 1.293 Bedarfsgemeinschaften bzw. 13,0 % zu verzeichnen.

Abb. 20: Bedarfsgemeinschaften 2009 und 2013 nach SGB II im Bezirk Harburg
(Anteil an allen Haushalten)



2.3 Aktuelle Angebotssituation im Bezirk Harburg und seinen Teilräumen

Im folgenden Kapitel wird der beschriebenen Nachfragesituation im Bezirk Harburg 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

Bezirk Harburg

- Prägung des Wohnungsbestandes durch Einfamilienhäuser vor allem an peripheren Wohnstandorten
- Nachfrageüberhänge bei Eigentumswohnungen, z. T. bei Einfamilienhäusern und im unteren und mittleren Preissegment, vor allem aber bei barrierearmen Wohnungen
- Deutlicher Anstieg der Baugenehmigungszahlen nach verhaltener Neubautätigkeit der vergangenen Jahre – insgesamt niedriges Niveau
- Neubautätigkeit vom Einfamilienhaussegment geprägt
- Abschmelzprozess im öffentlich geförderten Wohnungsbestand
- Moderates Mietniveau
- Mietpreisanstieg unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus
- Anstieg der Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie der Bau- und Grundstückskosten unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus
- Diskrepanz zwischen Wohnungsgrößenstruktur und Haushaltsstruktur

Teilraum 1: Harburg Innenstadt

- Hoher Anteil von Mietwohnungsbeständen im Geschosswohnungsbau
- Überdurchschnittliche Neubautätigkeit – Neubau vor allem von Wohnungen in hoher Qualität im Harburger Binnenhafen
- Unterdurchschnittlicher Wohnflächenverbrauch je Einwohner
- Überdurchschnittlich hoher Anteil kleiner Wohnungen
- Überdurchschnittlicher Anteil öffentlich geförderter Wohnungen – Zuwachs in den letzten Jahren – Abschmelzprozess in den nächsten Jahren

Teilraum 2: Harburg Kern

- Überdurchschnittlich hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Niedriger Anteil kleiner Wohnungen
- Geringe Neubautätigkeit – Neubau vor allem in zentralen Stadtteilen (Eißendorf, Heimfeld)
- Deutlicher Rückgang von öffentlich geförderten Wohnungen – vor allem in Eißendorf und Heimfeld

Teilraum 3: Süderelbe

- Überdurchschnittlich hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Niedriger Anteil kleiner Wohnungen
- Neubautätigkeit über dem bezirklichen Niveau – Neubau vor allem in den Stadtteilen Hausbruch und Neugraben-Fischbek
- Hoher Anteil öffentlich geförderter Wohnungen – Abschmelzprozess in den letzten Jahren vor allem in Hausbruch und Neugraben-Fischbek

2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur

In der Freien und Hansestadt Hamburg betrug die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Jahr 2013 887.735 Wohneinheiten. Etwa 75 % davon entfallen nach dem Zensus 2011 auf Mietwohnungen. Mehr als 79 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern und ca. 21 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Letztere konzentrieren sich vor allem in den äußeren Stadtteilen der Hansestadt.

Im Bezirk Harburg gab es im Jahr 2013 71.824 Wohnungen in Wohngebäuden, das entspricht ca. 8 % aller Wohnungen in Hamburg. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Bestand betrug im Durchschnitt 30 % und ist damit 9 %-Punkte höher als in der Gesamtstadt. Daraus resultiert ein niedrigerer Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand als in Hamburg insgesamt (71 %). Rund 65 % aller Wohnungen sind im Besitz von privaten Kleineigentümern (Hamburg: 59 %). Weitere 27 % des Wohnungsbestandes werden von der SAGA GWG und den Genossenschaften (Hamburg: 28 %) und ca. 6 % von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (Hamburg: 10 %) vermietet. Gegenüber dem Jahr 2009 hat sich der Wohnungsbestand um 909 Wohnungen bzw. 1,3 % erhöht (vgl. Tab. 6).

Tab. 6: Wohnungsbestand in Wohngebäuden im Bezirk Harburg 2013

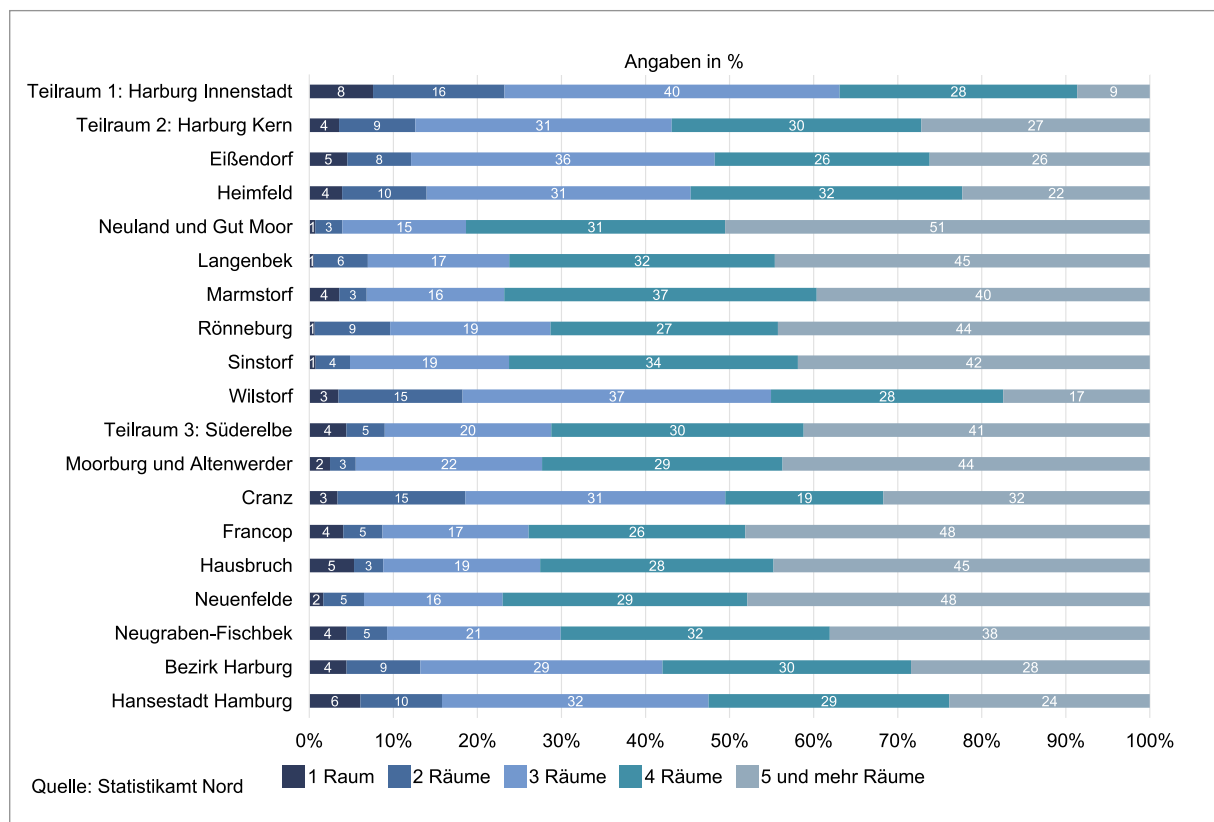
	Wohnungsbestand		Gebäudetypologie		Wohnfläche	
	Anzahl der Wohnungen	Veränderung gegenüber 2009	Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH	Anteil von Wohnungen in MFH	je EW	je WE
Teilraum 1: Harburg Innenstadt	10.980	254	2%	98%	31,1	59,9
Teilraum 2: Harburg Kern	39.144	309	30%	70%	-	-
Eißendorf	11.572	114	31%	69%	38,6	78,0
Heimfeld	10.029	86	15%	85%	35,1	71,0
Neuland und Gut Moor	551	7	83%	17%	37,8	102,3
Langenbek	1.842	10	61%	39%	39,4	86,7
Marmstorf	4.149	36	51%	49%	42,8	89,1
Rönneburg	1.374	15	55%	45%	41,5	96,1
Sinstorf	1.415	28	61%	39%	37,0	90,9
Wilstorf	8.212	13	18%	82%	35,4	68,8
Teilraum 3: Süderelbe	21.700	346	43%	57%	-	-
Moorburg und Altenwerder	318	1	76%	24%	44,2	99,6
Cranz	382	0	38%	62%	44,7	87,4
Francop	317	20	73%	27%	46,8	98,5
Hausbruch	6.983	78	37%	63%	34,9	83,9
Neuenfelde	1.856	30	63%	37%	40,8	95,3
Neugraben-Fischbek	11.844	217	42%	58%	37,5	84,6
Bezirk Harburg	71.824	909	30%	70%	36,5	77,1
Hansestadt Hamburg	887.735	15.619	21%	79%	38,8	75,7
Bezirk Harburg	72.264	480	30%	70%	34,4	72,0
Hansestadt Hamburg	885.737	10.208	21%	79%	37,0	72,6

Quelle: Statistikamt Nord

Die durchschnittliche Wohnfläche im Bezirk Harburg lag 2013 bei 36,5 m² pro Person, insbesondere aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Anteils von Familienhaushalten, und damit ca. 2,3 m² unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Auffällig ist, dass auch in Stadtteilen, die durch einen großen Anteil kleiner Haushalte geprägt sind, ein unterdurchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Person zu beobachten ist.

Abb. 21 stellt die Struktur des Wohnungsbestandes nach der Zahl der Räume für das Jahr 2013 dar. Etwa 13 % aller Wohnungen sind Wohneinheiten mit einem Raum bzw. zwei Räumen. Weitere 29 % der Wohnungen haben drei Räume. Etwa 28 % weisen fünf Räume und mehr auf. Damit ist der Bestand stärker durch große Wohnungen – insbesondere durch den hohen Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – geprägt als die Gesamtstadt. Dies gilt vor allem für die Stadtteile im Teilraum 3 und zum Teil für die einzufamilienhausgeprägten Stadtteile im Süden des Teilraumes 2. Teilraum 1 ist insbesondere durch Mietwohnungsbestände in Mehrfamilienhäusern geprägt, die einem überdurchschnittlich hohen Anteil von kleinen Wohnungen mit einem bzw. zwei Räume aufweisen.

Abb. 21: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume im Bezirk Harburg 2013



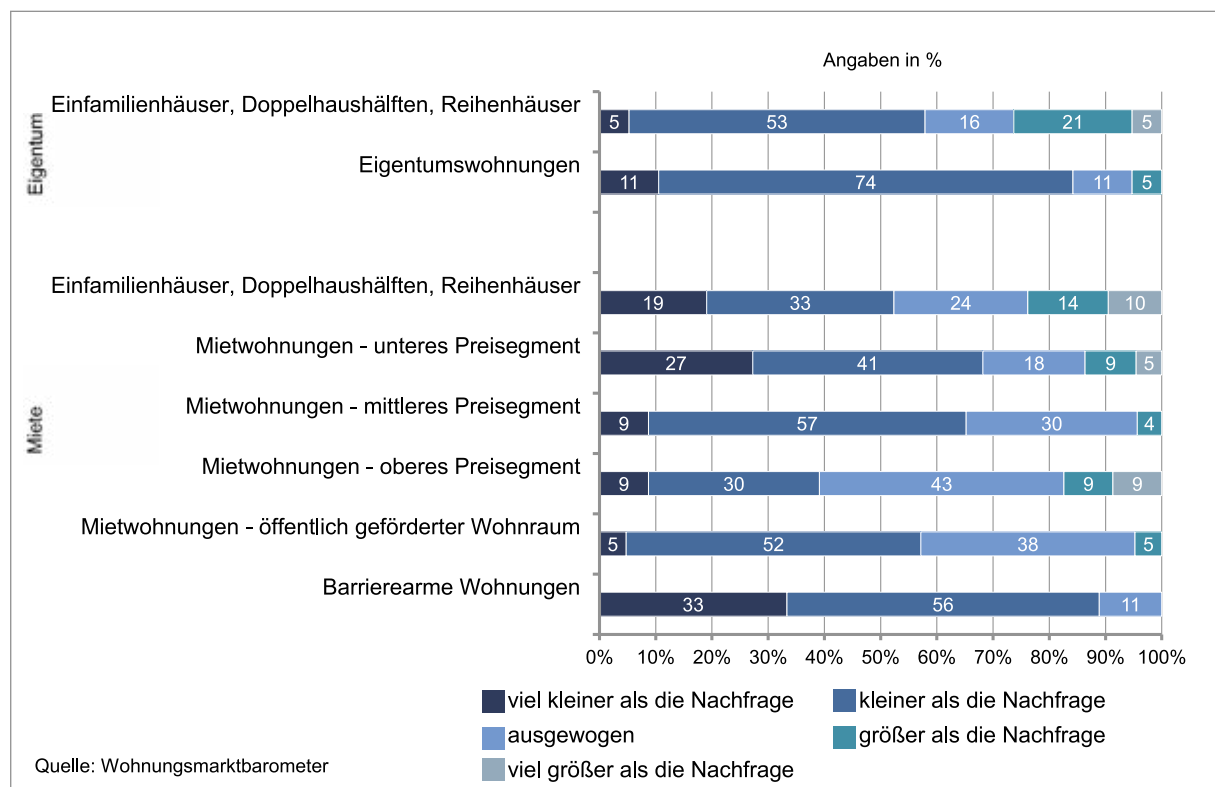
Angebots-Nachfrage-Relation

Bei der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragestruktur werden Diskrepanzen deutlich. Auf der Nachfrageseite entfallen ca. 76 % der Haushalte auf Ein- und Zweipersonenhaushalte. Angebotsseitig haben allerdings nur etwa 42 % aller Wohnungen zwischen einem und drei Räume. Für große Haushalte stehen zumindest quantitativ in ausreichendem Maße größere Wohnungen zur Verfügung, allerdings sind diese häufig durch kleine Haushalte belegt.

In den Eigentumssegmenten werden von den Wohnungsmarktakteuren im Rahmen der Befragung im Jahr 2013 hohe Nachfrageüberhänge nur für Eigentumswohnungen angegeben. Das Angebot wird von 85 % der Teilnehmer als kleiner bzw. viel kleiner als die Nachfrage eingeschätzt. Im Einfamilienhaussegment wird diese Einschätzung nur von 58 % der Befragten geteilt.

Bezogen auf Mietwohnungen sind im Vergleich zu den anderen Bezirken vergleichsweise geringe Nachfrageüberhänge zu beobachten. Der stärkste Druck liegt auf dem unteren Preissegment, vor allem aber auf barrierearmen Wohnungen. Als ausgewogen wird die Situation für hochpreisige Mietwohnungen beurteilt. In diesem Segment wird im Verhältnis zur Nachfrage sogar teils ein Überangebot gesehen.

Abb. 22: Beurteilung der Angebotssituation im Bezirk Harburg nach Marktsegmenten 2012

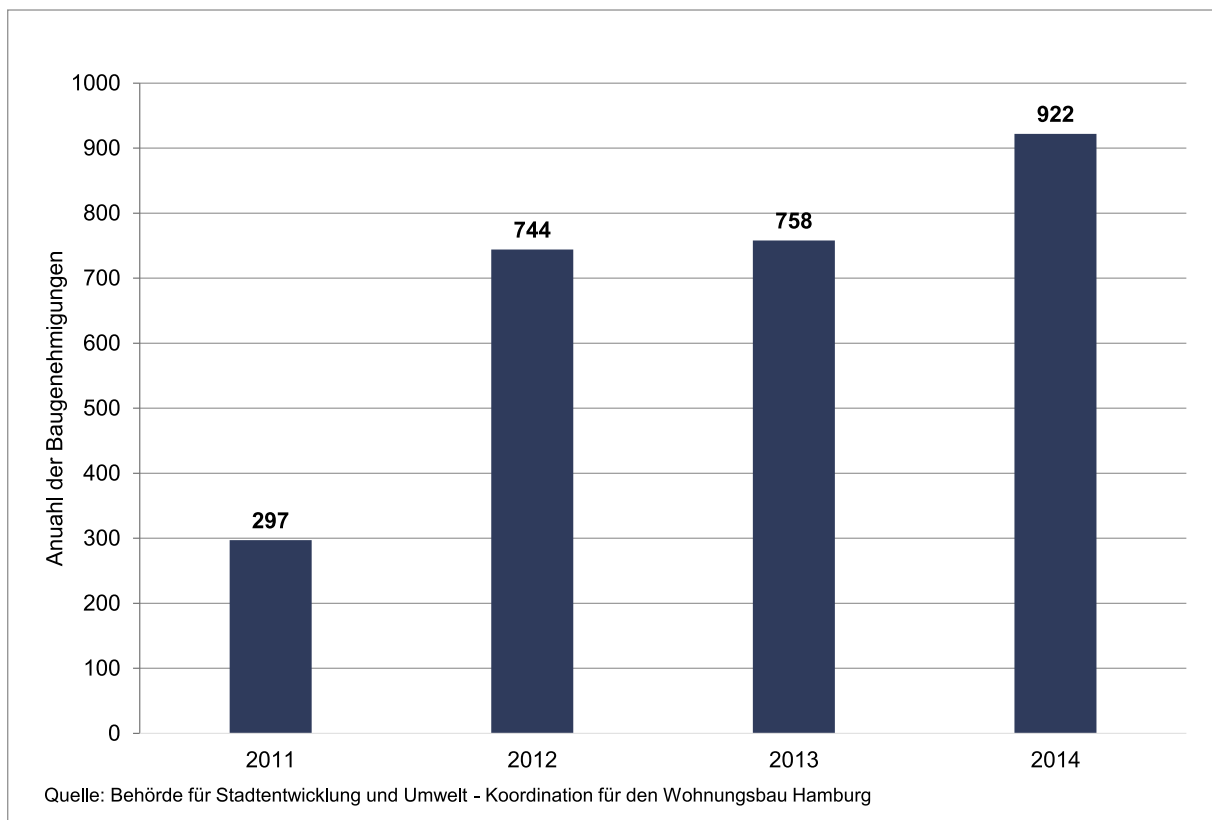


2.3.2 Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit im Bezirk Harburg 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.

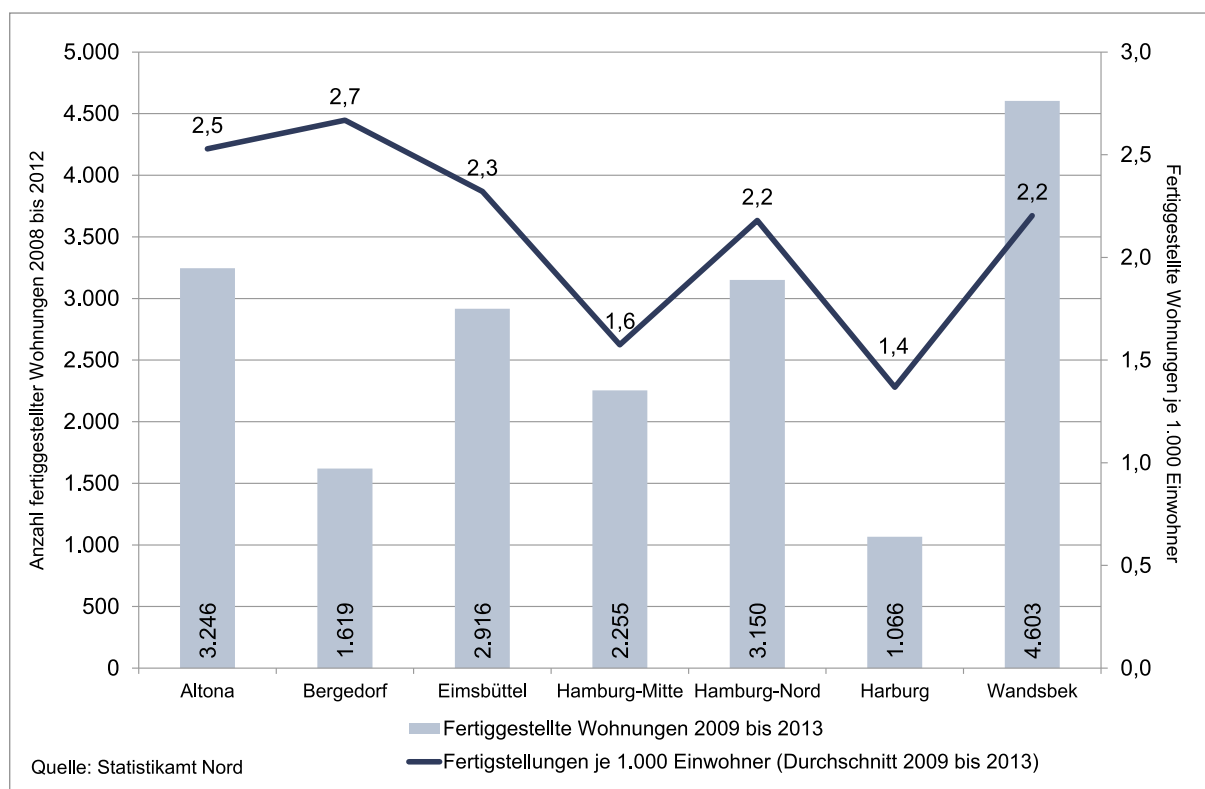
Seit dem Abschluss des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Juli 2011 werden die Baugenehmigungszahlen von den Bezirken monatlich an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Wohnungsbaukoordinator) übermittelt. Seit Beginn des Jahres 2011 ist ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen zu beobachten, der die Planzahlen von 6.000 genehmigten Wohnungen (brutto) pro Jahr übertrifft.

Abb. 23: Baugenehmigungen im Bezirk Harburg 2011 bis 2014



Unabhängig davon war im Bezirk Harburg die Zahl der Baugenehmigungen vergleichsweise niedrig. Im Jahr 2011 wurden durch den Wohnungsbaukoordinator 297 genehmigte Wohnungen registriert. Bis 2014 konnte diese Zahl mit 922 mehr als verdreifacht werden. Der überwiegende Teil der genehmigten Wohnungen war in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Etwas weniger als zwei Fünftel 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.

Abb. 24: Baufertigstellungen 2009 bis 2013 nach Bezirken

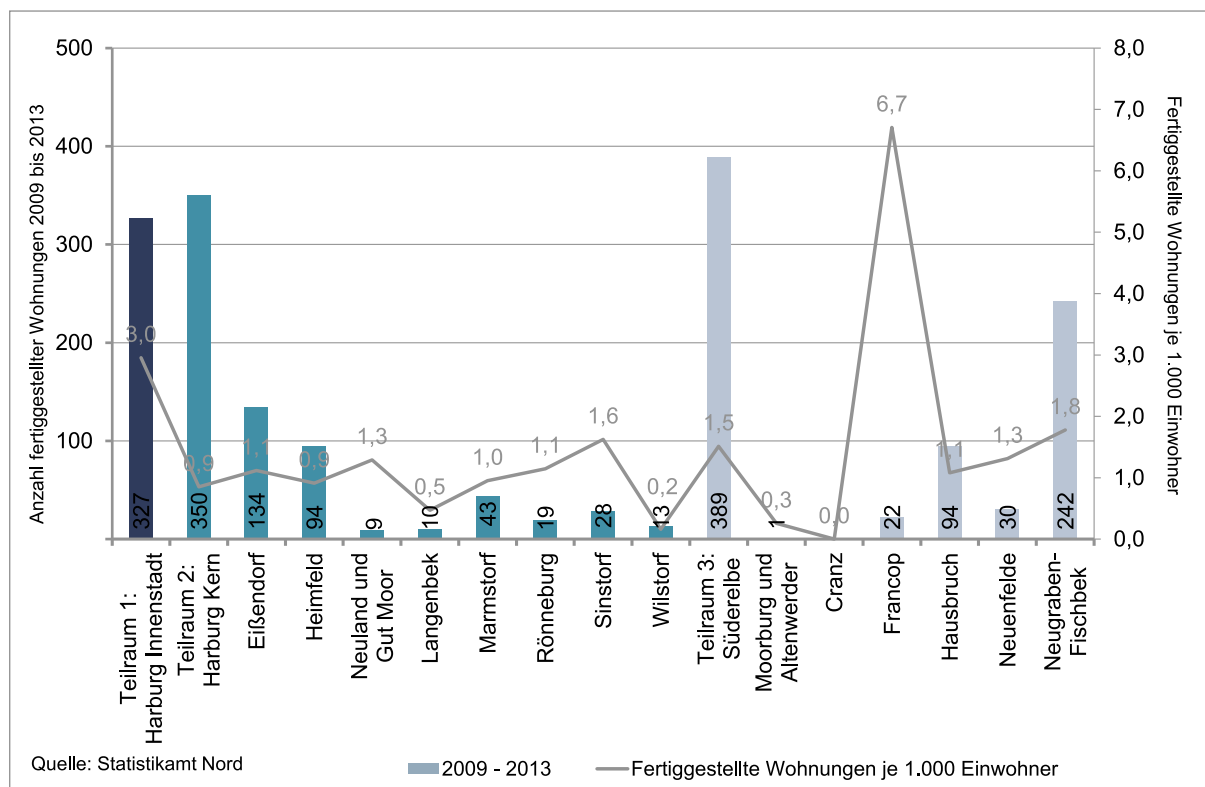


In den vergangenen Jahren konnten die Baufertigstellungen den steigenden Bedarf kaum decken. Während in der letzten Hochphase des Wohnungsbaus zwischen 1992 und Anfang der 2000er Jahre noch 7.500 bis etwa 10.000 Wohnungen in Hamburg jährlich realisiert wurden, stagnierte der Wohnungsbau in der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts auf einem niedrigen Niveau.

Im Bezirk Harburg war die Zahl der Fertigstellungen im Vergleich zu den anderen Bezirken eher gering. Bezogen auf die Einwohnerzahl lagen die Fertigstellungen in den letzten fünf Jahren stets deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts. Insgesamt wurden zwischen 2009 und 2013 1.066 Wohneinheiten in Harburg fertiggestellt. Das entspricht im Durchschnitt 1,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr. Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden damit in Harburg die wenigsten Wohnungen aller sieben Bezirke fertiggestellt.

Zur Interpretation der Daten ist darauf hinzuweisen, dass Baufertigstellungen häufig verspätet oder teils nicht gemeldet werden und die tatsächlichen Werte daher höher ausfallen, als in den Abbildungen dargestellt. Dies belegen auch Erhebungen des Bezirksamtes Harburg. Zudem handelt es sich um Bruttofertigstellungen, d.h. ein ggf. realisierter Rückbau von Wohneinheiten wird in den Zahlen nicht berücksichtigt.

Abb. 25: Baufertigstellungen 2009 bis 2013 im Bezirk Harburg



In der kleinräumigen Betrachtung wurden in absoluten Zahlen die meisten Wohnungen in den Stadtteilen Harburg mit dem Binnenhafen, Eißendorf und Neugraben-Fischbek realisiert.

Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung des Wohnungsneubaus sind die Baukosten. Bereits seit einigen Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg der Baukosten zu beobachten. Die Ursachen sind u. a.:

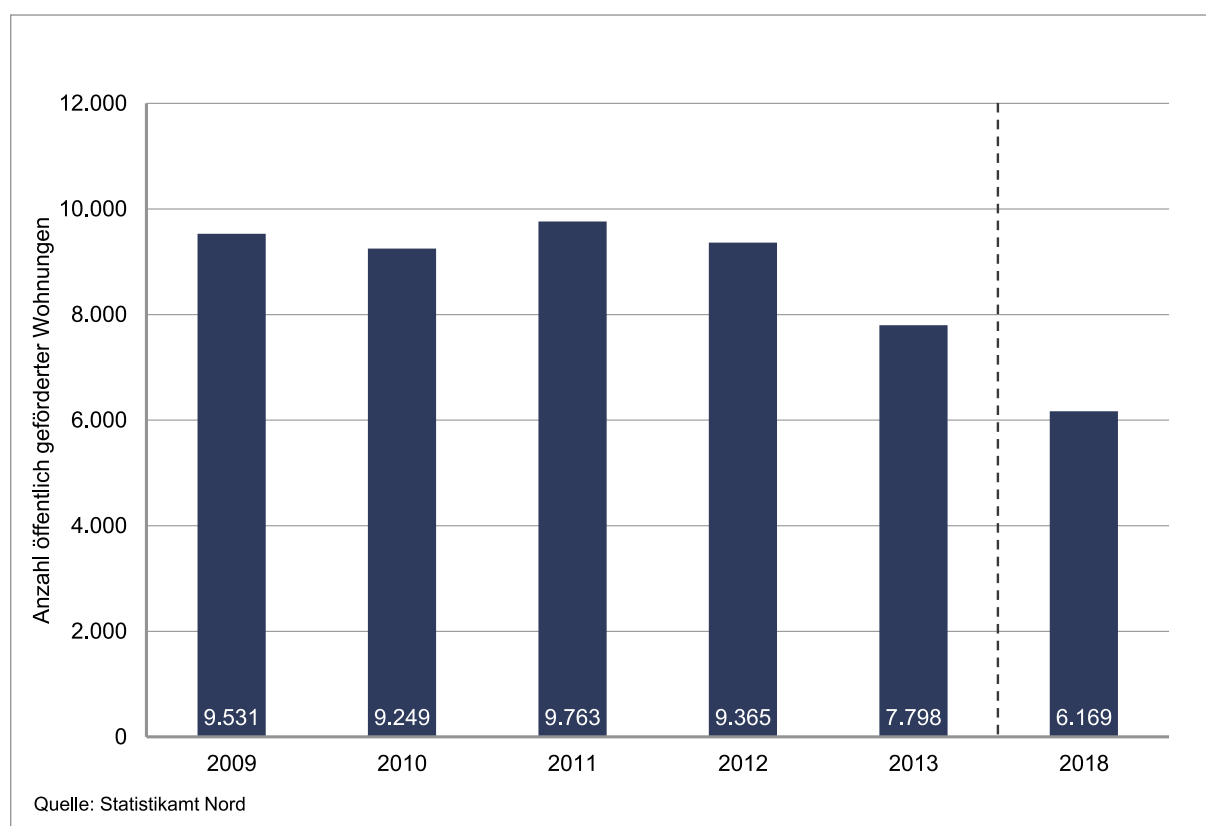
- steigende Rohstoffpreise sowie
- ein erhöhtes Anforderungsniveau an Wohnungsbauten, z. B. EnEV.

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 Qualitätänterförderung verlagert. Auch bei den anvisierten Zielgruppen des Gesetzes werden heute nicht mehr die „breiten Schichten des Volkes“ (§ 1 II. WoBauG) sondern die, 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. Durch die Einführung des 2. Förderweges werden auch wieder stärker Zielgruppen mit mittleren Einkommen gefördert.

In der Konsequenz kam es in den letzten Jahren zu einem sukzessiven Auslaufen von Bindungen in der Freien und Hansestadt Hamburg, die nicht in vollem Umfang durch Neubau oder den Erwerb neuer Bindungen kompensiert werden.

Abb. 26: Öffentlich geförderter Wohnungen 2009 bis 2013, Perspektive 2018 im Bezirk Harburg



Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Bezirk Harburg betrug Ende des Jahres 2013 7.798 Wohneinheiten. Das entspricht etwa 11 % des gesamten Wohnungsbestandes. Auf gesamtstädtischer Ebene war es ca. 1 %-Punkt weniger. Fünf Jahre früher gab es noch 1.733 geförderte Wohnungen mehr. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Anteil am Wohnungsbestand noch 13 %.

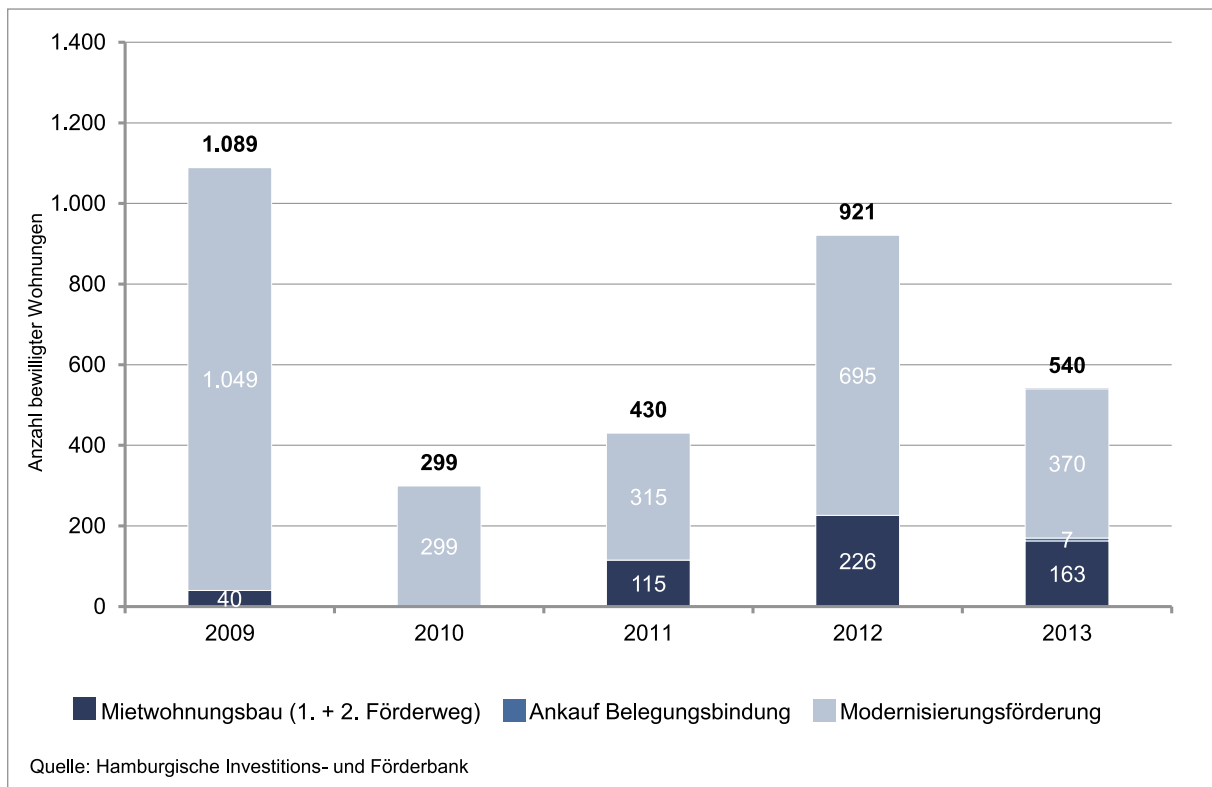
Bis zum Ende des Jahres 2018 werden im Bezirk Harburg weitere 1.629 gebundene Wohnungen aus der Bindung fallen. Gegenüber dem Jahr 2013 entspricht das einem Rückgang von 21 %. Die deutlichsten Rückgänge sind in Harburg Innenstadt, Eißendorf, Hausbruch, Neugraben-Fischbek, Sinstorf und Wilstorf zu verzeichnen. Der Erwerb von neuen Bindungen im Bestand bzw. im Neubau wird einen Teil der Bindungsausläufe auffangen, diese wohl aber nicht in vollem Umfang kompensieren können. Die Verringerung des Angebotes an öffentlich geförderten Wohnungen kann dazu beitragen, dass sich die Wohnungsmarktsituation verschärft. Allerdings ist ein großer Teil der gebundenen Wohnungen im Bezirk Harburg im Besitz der SAGA GWG und der Genossenschaften. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass sich das Mietniveau – auch nach Bindungsauslauf – deutlich erhöht. In jedem Fall geht dem Bezirk ein Teil der räumlichen Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte verloren.

Tab. 7: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Harburg 2009, 2013 und 2018

	2009		2013		2018
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl
Teilraum 1: Harburg Innenstadt	989	9%	1.121	10%	770
Teilraum 2: Harburg Kern	4.327	11%	3.944	10%	3.307
Eißendorf	1.233	11%	907	8%	636
Heimfeld	1.586	16%	1.493	15%	1.461
Neuland und Gut Moor	0	0%	0	0%	0
Langenbek	352	19%	352	19%	290
Marmstorf	110	3%	110	3%	110
Rönneburg	153	11%	153	11%	153
Sinstorf	0	0%	92	7%	0
Wilstorf	893	11%	837	10%	657
Teilraum 3: Süderelbe	4.215	19%	2.733	13%	2.092
Moorburg und Altenwerder	0	0%	0	0%	0
Cranz	0	0%	0	0%	0
Francop	0	0%	0	0%	0
Hausbruch	2.051	29%	1.446	21%	1.086
Neuenfelde	297	16%	291	16%	291
Neugraben-Fischbek	1.867	16%	996	8%	715
Bezirk Harburg	9.531	13%	7.798	11%	6.169
Hansestadt Hamburg	98.470	11%	86.680	10%	59.905
Bezirk Harburg	9.726	13%	9.365	13%	6.354
Hansestadt Hamburg	102.631	12%	96.332	11%	63.293

Quelle: Statistikamt Nord

Abb. 27: Bewilligte öffentlich geförderte Wohnungen im Bezirk Harburg 2009 bis 2013



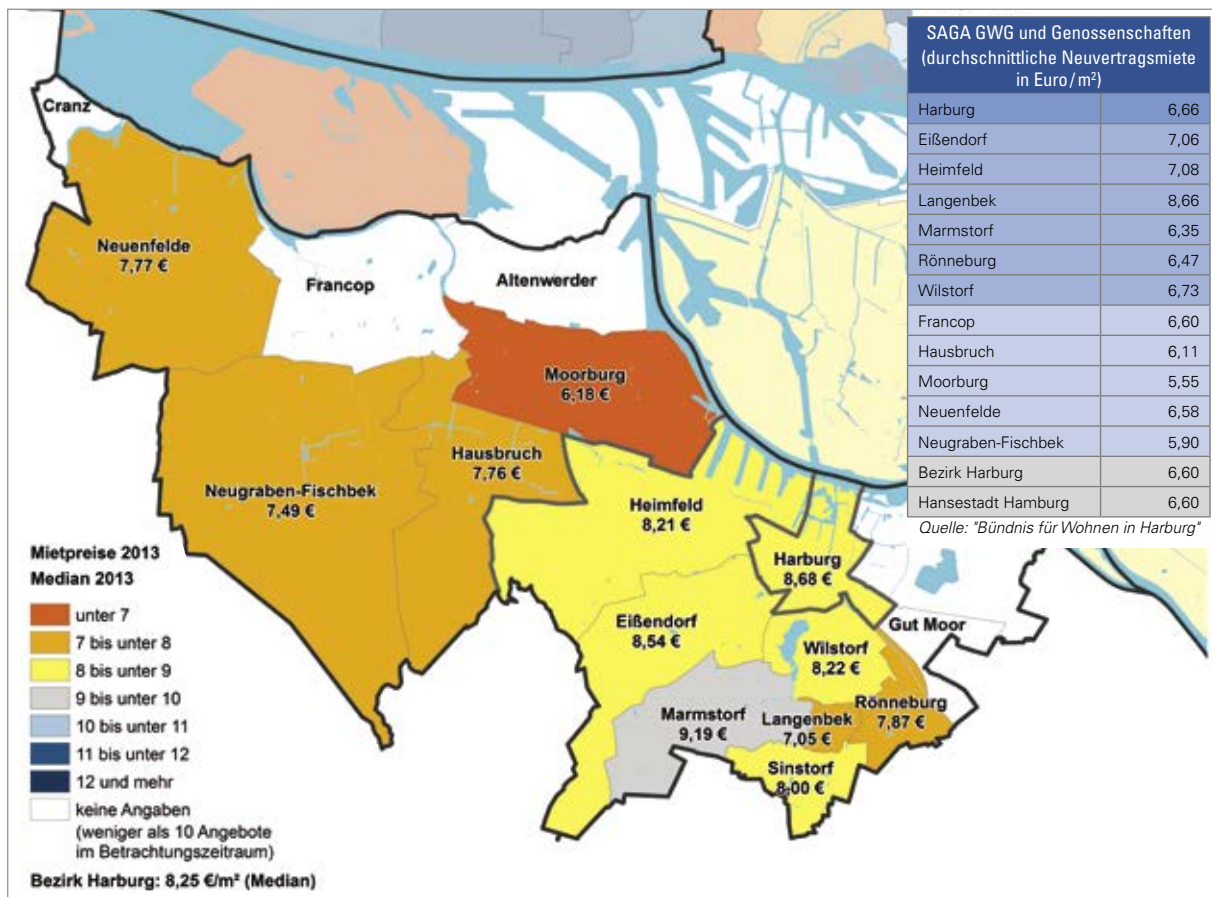
2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung

Infolge des Nachfrageanstieges durch das wanderungsbedingte Haushaltswachstum, des Singularisierungsprozesses und einer in Relation dazu vergleichsweise zurückhaltenden Neubautätigkeit im Bezirk Harburg kam es in den vergangenen Jahren zu einer Marktdynamik, die sich in einem Anstieg der Miet- und Kaufpreise niederschlug.

Mietpreisniveau und Mietpreisentwicklung

Abb. 28 stellt die Angebotsmieten für das Jahr 2013 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 Bestandshalter 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.

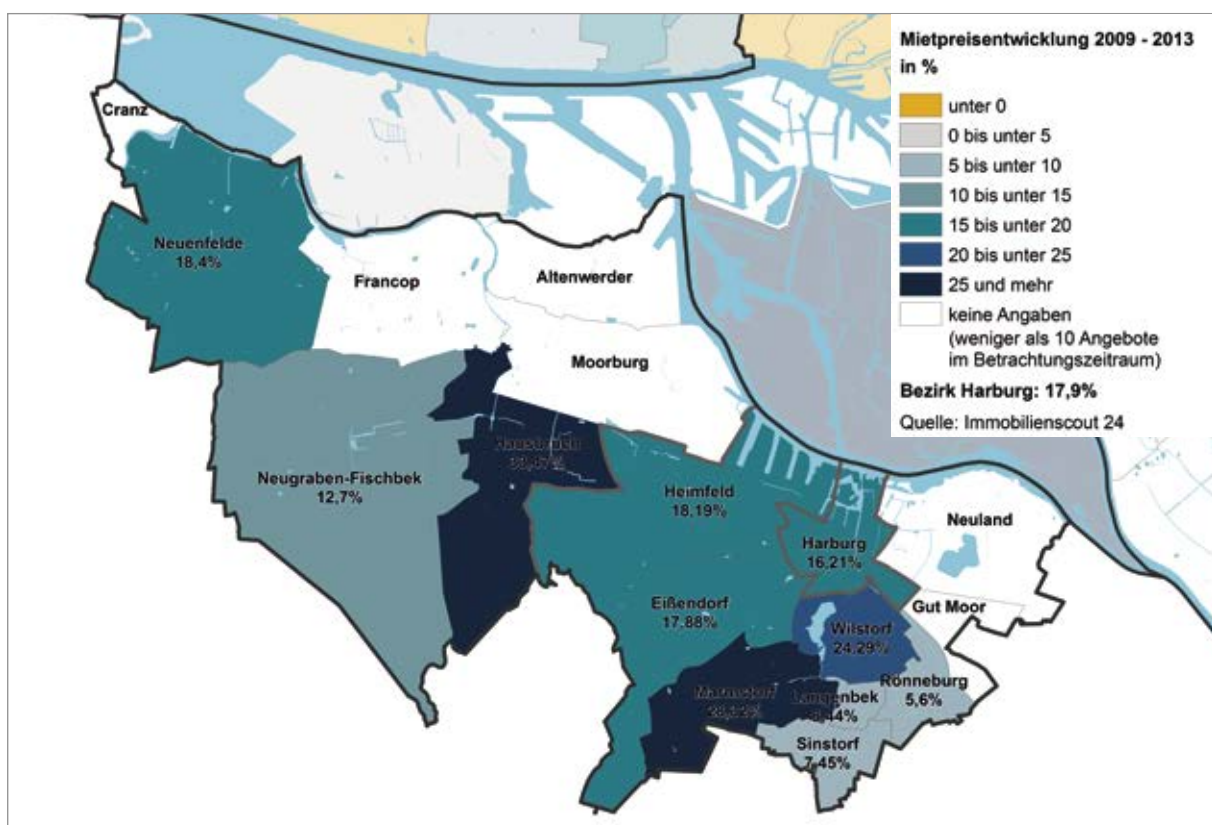
Abb. 28: Angebotsmieten 2013, Mieten SAGA GWG/Genossenschaften 2012 im Bezirk Harburg



Mit 8,25 Euro/m² nettokalt liegt das Niveau der Angebotsmieten ca. 1,75 Euro/m² unter dem der Gesamtstadt. Damit ist das Mietniveau im Bezirk Harburg im Vergleich zu den anderen Hamburger Bezirken sehr moderat. In keinem der Stadtteile wird der gesamtstädtische Median erreicht. Kleinräumig weisen die Stadtteile Harburg, Eißendorf, Heimfeld und Marmstorf ein Mietniveau über dem bezirklichen Durchschnitt auf.

Das Mietniveau der SAGA GWG und der Genossenschaften im Bezirk Harburg liegt 2012 bei durchschnittlich 6,60 Euro/m².⁴ Bezogen auf den Bezirk Harburg sind rund 38 % des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von SAGA GWG und Genossenschaften. Dies zeigt einerseits, dass ein beträchtlicher Anteil von Wohnungen zu vergleichsweise moderaten Mieten – noch unterhalb des Niveaus der Angebotsmieten – angeboten wird. Darüber hinaus sind diese Bestandshalter wichtige Kooperationspartner des Bezirkes und der Freien und Hansestadt im Bereich der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus. Andererseits ist ein großer Teil des Mietwohnungsbestandes im Besitz von privaten Vermietern und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, deren Wohnungsbestände meist zu höheren Preisen vermietet werden.

Abb. 29: Entwicklung der Angebotsmieten im Bezirk Harburg 2009 bis 2013

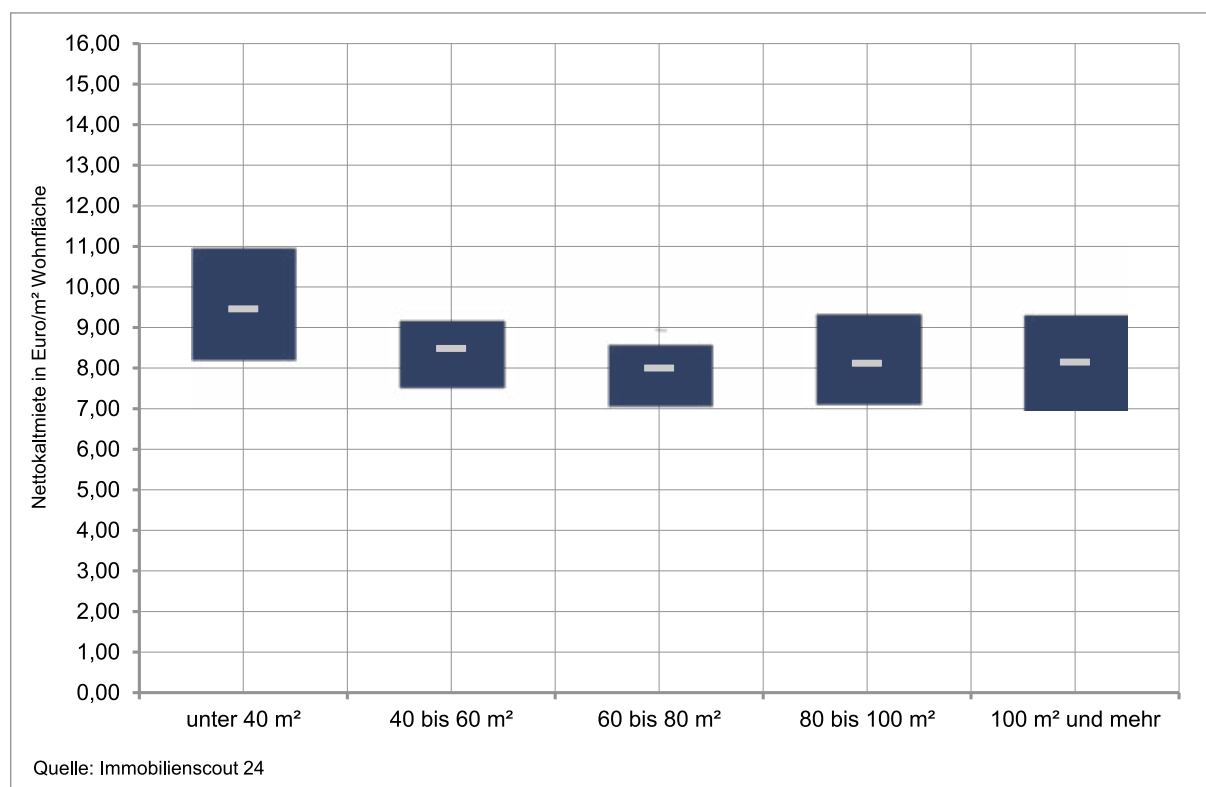


⁴ Lister, Michael; Biegler, Peter (2013) - Studie zum Hamburg Mietwohnungsmarkt; im Auftrag der wohnungs-wirtschaftlichen Verbände (BFW Nord, Grundeigentümer-Verband, IVD-Nord und VNW) unter dem Dach „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“

Die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2009 und 2013 fällt räumlich betrachtet heterogener aus als das Mietniveau. Deutlich wird dabei, dass sich die Mietendynamik verstärkt auch bis in die äußeren Stadtteile der Teilräume 2 und 3 zeigt (vgl. Abb. 29). Zwischen 2009 und 2013 sind die Angebotsmieten im Bezirk Harburg und in der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2009 betrug der Median im Bezirk Harburg noch 7,00 Euro/m² nettokalt. Bis zum Jahr 2013 lag damit der der Zuwachs 1,25 Euro/m² bzw. 18 %. Damit fiel die Entwicklung im Bezirk Harburg moderater aus als im gesamtstädtischen Vergleich (+25 %).

Neben der räumlichen Lage ist die Höhe der Angebotsmiete maßgeblich von der Wohnungsgröße abhängig (vgl. Abb. 30). Die höchsten Mieten pro Quadratmeter nettokalt müssen danach für kleine Wohnungen mit bis zu 40 m² bezahlt werden. Mit zunehmender Wohnungsgröße verringert sich der Mietpreis pro Quadratmeter. Die Entwicklung des Mietniveaus in den unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen war zwischen 2009 und 2013 vergleichsweise homogen.

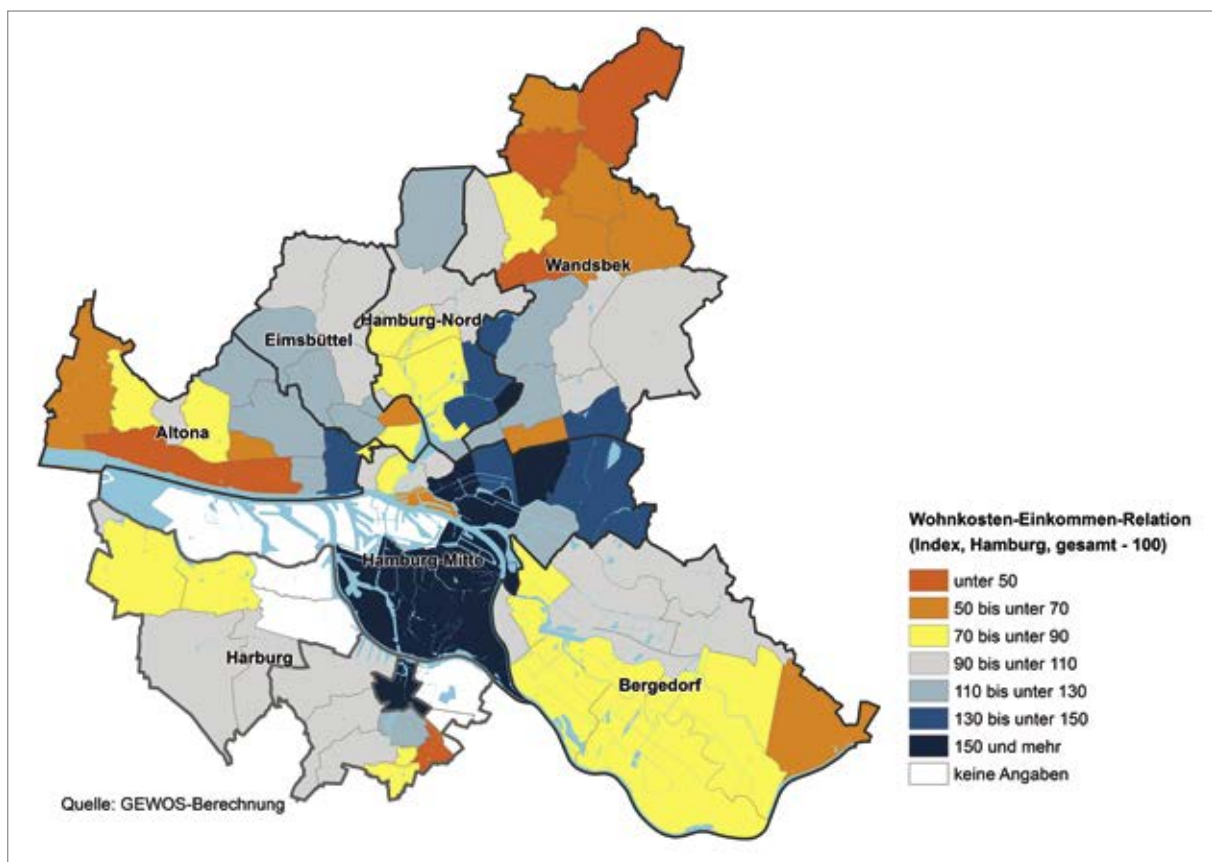
Abb. 30: Angebotsmieten nach Wohnungsgröße im Bezirk Harburg 2013 (Median)



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-Relation wurde das beschriebene Einkommensniveau des Jahres 2010 auf Basis der vom statistischen Bundesamt ausgewiesenen Lohnentwicklungen für die Bundesländer für das Jahr 2013 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 im Zentrum Harburgs und in Wilstorf überdurchschnittlich hoch ist. Die anderen Teilräume des Bezirkes weisen eine relativ niedrige Wohnkosten-Einkommen-Relation auf.

Abb. 31: Wohnkosten-Einkommen-Relation (Index)



Kaufpreisniveau und Kaufpreisentwicklung

Analog zu der Entwicklung im Mietwohnungssegment gab es auch bei der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen einen Preisanstieg. Durch die zusätzliche Nachfrage im Segment für Eigentumswohnungen infolge des niedrigen Zinsniveaus ist ein stärkerer Anstieg der Kaufpreise als bei den Mieten im Bestand und im Neubau zu beobachten. Im Jahr 2009 lag der Median für Eigentumswohnungen im Bezirk im Bestand bei 1.322 Euro/m² Wohnfläche (Hamburg: 2.000 Euro/m²). Bis 2013 gab es einen kontinuierlichen Anstieg auf 1.912 Euro/m². Das entspricht einem Anstieg von 45 %. Gegenüber dem gesamtstädtischen Niveau ist die Entwicklung etwas weniger dynamisch (-3 %-Punkte). Der Preisanstieg bei neu gebauten Eigentumswohnungen im Bezirk Harburg fiel hingegen wesentlich dynamischer aus. Allerdings ist die Anzahl der ausgewerteten Angebote⁵ in diesem Segment vergleichsweise gering. (vgl. Tab. 8)

⁵ 2013 wurden im Bezirk Harburg 344 Eigentumswohnungen auf dem Portal Immobilienscout 24 inseriert, 95 davon im Neubau. Der überwiegende Teil der Wohnungen lag im Stadtteil Harburg. Darüber hinaus kann nur noch für den Stadtteil Eißendorf eine Angabe zu den Kaufpreisen gemacht werden. Für alle anderen Stadtteile liegen nicht ausreichend Daten vor.

Tab. 8: Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bezirk Harburg (in Euro/m²)*

	Bestand			Neubau		
	2009	2013	2009–2013	2009	2013	2009–2013
Teilraum 1						
Harburg	1.130	2.717	+140%	-	3.524	-
Teilraum 2						
Eißendorf	1.725	2.331	+35%	-	3.037	-
Heimfeld	1.464	2.083	+42%	-	-	-
Marmstorf	1.279	1.931	+51%	-	-	-
Sinstorf	1.667	2.150	+29%	-	-	-
Wilstorf	962	1.596	+66%	-	-	-
Teilraum 3						
Neugraben-Fischbek	1.302	1.760	+35%	-	-	-
Bezirk Harburg	1.322	1.912	+45%	-	3.268	-
Hansestadt Hamburg	2.000	2.952	+48%	3.315	3.961	+19%

* Stadtteile mit weniger als zehn Angeboten werden nicht ausgewiesen.

Quelle: Immobilienscout24

Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verlief im Bezirk Harburg weniger dynamisch als im Segment der Eigentumswohnungen. 2013 lag der Median bei 260.000 Euro bzw. 2.112 Euro/m² Wohnfläche und damit unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus. Gegenüber dem Jahr 2009 bedeutet dieses Preisniveau von 25.000 Euro bzw. ca. 11 %. In Hamburg lag der Anstieg bei 32 %. Die höchsten Kaufpreise werden in den Stadtteilen Heimfeld, Rönneburg und Sinstorf bezahlt.

Tab. 9: Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Bezirk Harburg (in Euro/m²)*

	2009	2013	Veränderung 2009 bis 2013
Teilraum 2			
Eißendorf	1.877	2.215	+18%
Heimfeld	1.869	2.468	+32%
Langenbek	1.523	1.794	+18%
Marmstorf	1.721	2.129	+24%
Neuland	-	2.306	-
Rönneburg	-	2.264	-
Sinstorf	1.449	1.542	+6%
Wilstorf	195.000 (1.333)	193.000 (1.421)	-
Teilraum 3			
Hausbruch	1.912	2.224	+16%
Neuenfelde	972	-	-
Neugraben-Fischbek	1.765	2.112	+20%
Harburg	235.000 (1.854)	260.000 (2.133)	+11%
Hansestadt Hamburg	291.725 (2.254)	385.000 (2.793)	+32%

* Stadtteile mit weniger als zehn Angeboten für Einfamilienhäuser werden nicht dargestellt

Quelle: Immobilienscout24

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 Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. für den Geschosswohnungsbau dar.

Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke beträgt der Bodenrichtwert 2013 in der Freien und Hansestadt Hamburg pro Quadratmeter Grundstücksfläche etwa 515 Euro. 2009 waren es noch etwa 197 Euro/m² weniger. Das entspricht einem Preisanstieg von 62 %. Diese Grundstückspreise werden im Bezirk Harburg nicht erreicht. Der größte Teil der Stadtteile weisen einen Bodenrichtwert auf, der weniger als halb so hoch ist wie in der Gesamtstadt. Gegenüber anderen Einfamilienhausgebieten in der Freien und Hansestadt Hamburg hat Harburg einen deutlichen Standortvorteil. Allerdings sind auch in diesem Segment zum Teil deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

Für den Geschosswohnungsbau verlief die Entwicklung der Bodenpreise noch dynamischer. In Hamburg lag 2013 der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei 962 Euro. Gegenüber dem Jahr 2009 entspricht dies einem Anstieg von 77 %. In keinem der Harburger Stadtteile werden diese Entwicklung und dieses Niveau erreicht.

Tab. 10: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Bezirk Harburg 2009 bis 2013

	Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m ² Grundstücksfläche)			Geschosswohnungsbau (Euro/m ² Wohnfläche)		
	2009	2013	Veränderung	2009	2013	Veränderung
Teilraum 1 (Harburg)	72	258	+258%	402	435	+8%
Teilraum 2						
Eißendorf	206	287	+39%	508	540	+6%
Heimfeld	236	294	+25%	473	520	+10%
Neuland	111	167	+50%	-	298	-
Gut Moor	110	145	+32%	-	299	-
Langenbek	204	243	+19%	490	531	+8%
Marmstorf	221	306	+38%	449	497	+11%
Rönneburg	201	246	+22%	478	521	+9%
Sinstorf	186	220	+18%	447	462	+3%
Wilstorf	209	266	+27%	434	472	+9%
Teilraum 3						
Moorburg	110	145	+32%	-	313	-
Altenwerder	-	145	-	-	271	-
Cranz	112	150	+34%	292	368	+26%
Francop	107	148	+38%	-	313	-
Hausbruch	167	220	+32%	348	447	+28%
Neuenfelde	104	145	+39%	321	340	+6%
Neugraben-Fischbek	184	244	+33%	449	520	+16%
Hansestadt Hamburg	318	515	+62%	545	962	+77%

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3 Perspektiven und Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung

3.1 Hansestadt Hamburg

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.

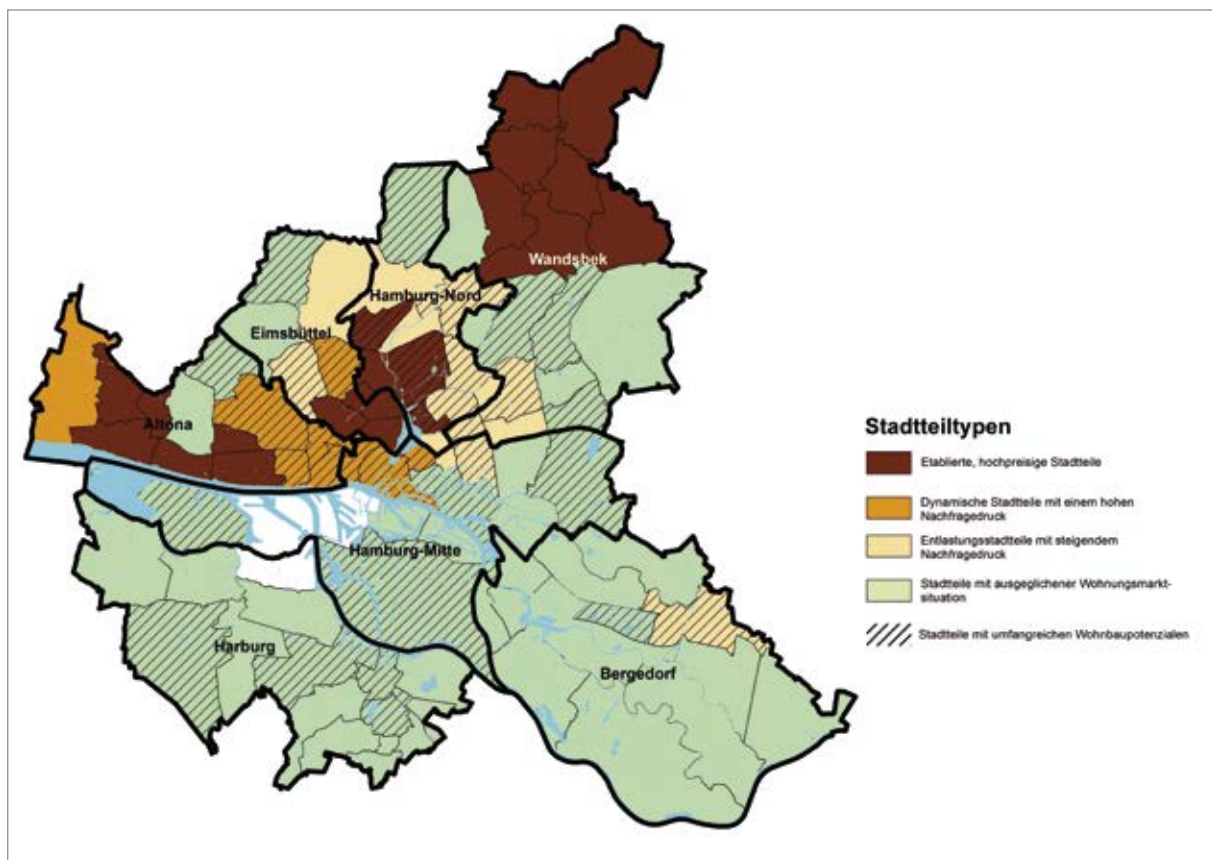
Zur Konkretisierung der Handlungsempfehlungen wurde auf Basis der Analyseergebnisse eine Gebietstypisierung vorgenommen. Dadurch konnte herausgearbeitet werden, welche Funktion die Stadtteile bei der weiteren Wohnungsmarktentwicklung einnehmen können bzw. es wurde abgeleitet, welche Teilräume die hohe 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, durch Geschosswohnungsbau geprägte 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.
- **Etablierte, hochpreisige, durch Einfamilienhäuser geprägte Stadtteile.** Stadtteile, die bereits seit Jahren ein vergleichsweise hohes Preisniveau aufweisen. Die Dynamik ist weniger ausgeprägt, die Nachfrage nach Einfamilienhäusern 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.

Abb. 32: Stadtteiltypisierung



- **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.

3.2 Bezirk Harburg

Innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg kann der Bezirk Harburg eine Entlastungsfunktion für die nördlich der Elbe gelegenen Stadtteile einnehmen. In den letzten Jahren nahm Harburg diese Funktion jedoch nicht ein. Die Fertigstellungszahlen blieben hinter dem Niveau der anderen Hamburger Bezirke zurück. Gründe hierfür können im geringeren Nachfragedruck und der im Vergleich zum Hamburger Norden entspannten Wohnungsmarktsituation, im geringeren Interesse von Investoren und in der Verfügbarkeit von attraktiven Flächen liegen. Mit den umfangreichen Neubaupotenzialen, die sich schwerpunktmäßig in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek und Harburg befinden, besteht jedoch die Möglichkeit, die gesamtstädtische Wohnraumnachfrage in Teilen abzudecken. Damit dies gelingt, sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden.

Übergeordnete Maßnahmen

- Viele Hamburger aus dem Norden haben erhebliche Vorbehalte gegenüber dem Bezirk Harburg. Das spiegelt sich in der weit verbreiteten Ansicht „Südlich der Elbe wohnt man nicht“ wieder. Die Ursachen dafür sind nur schwer greifbar. Dennoch hat sich diese Meinung über Jahrzehnte in den Köpfen verfestigt. In den letzten 10 bis 15 Jahren ist – auch in Verbindung mit dem Wachsen der TU Hamburg-Harburg – eine deutlich positivere Entwicklung Harburgs zu verzeichnen. Dennoch bestehen weiterhin Vorurteile, die zum Teil in der Sozialstruktur und dem Erscheinungsbild einiger Teilbereiche, oftmals aber auch in der Unkenntnis des Standortes begründet liegen, deren Überwindung einen langen Atem erfordert. Ein positives Image gepaart mit einem attraktiven Wohnungsangebot, Wohnumfeld und infrastruktureller Ausstattung (gute Schulen und Kitas, ÖPNV) kann dazu beitragen, eine höhere Nachfrage auch aus dem Nordelbebereich zu generieren. Zu beachten ist, dass die Wohnungsbauentwicklung nördlich der Elbe mittelfristig zu einer Reduzierung der Nachfrage aus diesem Bereich führen kann.
- Für eine verbesserte Vermarktungsfähigkeit von weniger gefragten Bereichen sind vor allem kleinteilige Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, wie beispielsweise die Wohnumfeldgestaltung und infrastrukturelle Maßnahmen (gute Schul- und Kitalandschaft) mit punktuellm Neubau für neue Zielgruppen denkbar. Grundlage dafür ist auch eine gute ÖPNV-Anbindung peripherer Wohnstandorte.
- Der Bezirk Harburg ist in seiner Struktur sehr heterogen. Neben den urbaneren Wohnstandorten verfügt der Bezirk über ländlich und maritim geprägte Teilbereiche und damit verbunden über ein breites Angebot an Naherholungsgebieten. Mit der Elbmarsch, den Harburger Bergen und einem zugleich maritimen Flair durch den Binnenhafen verfügt Harburg über diverse Qualitäten, die den Bezirk als Wohnort attraktiv machen. Diese Standortvorteile sollten verstärkt genutzt werden, um die positive Wahrnehmung Harburgs zu fördern.
- Um die Nachfrage aus dem Norden stabil zu halten und zusätzliche Einwohner zu anziehen, sollten günstigere Miet- und Kaufpreise angeboten werden als im Hamburger Norden. So kann Harburg ein wichtiger Alternativstandort sein, um den Nachfragedruck aus dem Norden aufzufangen. Der Bezirk verfügt über große Flächenpotenziale. Die Entwicklung greift allerdings nur sehr langsam aus dem Norden über Wilhelmsburg nach Harburg über. Binnenwanderungsbewegungen in Nord-Süd-Richtung sind eher in geringem Umfang zu beobachten. Der „Sprung über die Elbe“ konnte dahingehend noch nicht vollständig vollzogen werden. Der Harburger Raum ist nur selten eine Alternative von Wohnungssuchenden, es deutet sich aber ein positiver Wandel an. Um diese Entwicklung zu weiter positiv zu befördern, sind langfristig angelegte Maßnahmen – eingebettet in eine breit angelegte Imagekampagne – nach dem Vorbild der IBA sowie eine entsprechende Profilbildung der einzelnen Wohnstandorte verbunden mit Maßnahmen zur Quartiersentwicklung erforderlich.

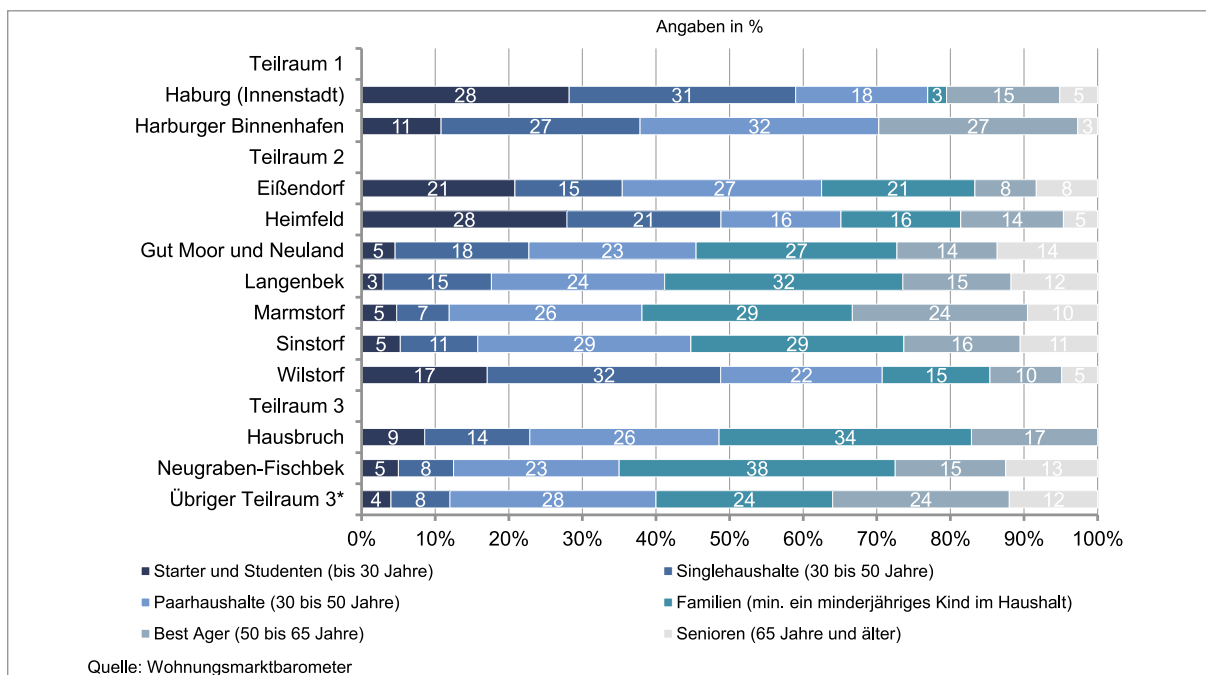
- Zuzüge werden in stärkstem Maße von außerhalb Hamburgs generiert. Die größte Gruppe der Zuziehenden sind die 18- bis 30-Jährigen, also vor allem Auszubildende, Studierende und Berufseinsteiger. Vorbehalte und Barrieren, wie sie häufig bei Haushalten aus dem Norden Hamburgs bestehen, gibt es bei dieser Gruppe nicht. Die Zielgruppe sucht insbesondere die urbanen verdichteten Räume. Um diese in noch stärkerem Maße anzusprechen, sollte ein entsprechendes Wohnungsangebot bereitgestellt werden. Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang ein attraktives Wohnumfeld mit Freizeit- und Gastronomieangeboten, welches zur Identifikationsbildung beiträgt. Als Impulsgeber könnte die Realisierung eines modernen Wohn-Campus mit Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen für Studierende fungieren. Konkurrenzstandorte sind das direkte Umland Harburgs, aber auch die Mittelzentren Lüneburg und Stade.
- Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Harburg ist in den letzten Jahren bereits spürbar abgeschmolzen. Etwa ein drei Viertel des Bestandes wird bis 2018 aus der Bindung fallen. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Mietniveaus ist der Wegfall weniger dramatisch als in anderen Stadtteilen Hamburgs. Trotzdem sollte auch in Harburg belegungsgebundener Wohnraum vorgehalten werden. Beim Neubau von Sozialwohnungen sollten Konzentrationen vermieden werden. So sind neue Bindungen nicht notwendigerweise an gleicher Stelle zu ersetzen. Zum Teil sind die Standorte, die von einem starken Bindungsauslauf gekennzeichnet sind, von einem ohnehin niedrigen Mietniveau und einem hohen Anteil von öffentlichen geförderten Wohnungen gekennzeichnet. Segregationstendenzen können durch weitere Sozialwohnungen an diesen Standorten dadurch noch verstärkt werden. Für eine stärkere Durchmischung der Wohnbevölkerung ist es daher wünschenswert, den Neubau kleinteilig und auf eine Vielzahl von Standorten auszurichten.
- Die Gefahr von einseitiger Belegung und von Segregationstendenzen besteht insbesondere in den von Geschosswohnungsbau und Großwohnsiedlungen geprägten Bereichen des Bezirkes. Umso wichtiger ist es, dass der heutige Wohnungsbau stärker auf eine kleinteilige und gemischte Baustruktur ausgerichtet wird. Auch in weniger nachgefragten Quartieren können kleinere Projekte zu einer Stabilisation beitragen und neue Bevölkerungsgruppen anziehen. Bei großen Entwicklungen sollte auf die Durchmischung geachtet werden.
- Darüber hinaus sollten in Harburg auch zukünftig Angebote vorgehalten werden, die im Hamburger Norden nicht oder nur zu sehr hohen Preisen vorgehalten werden. Dazu zählt das freistehende, und/oder individuell gestaltbare Einfamilienhaus oder die Doppelhaushälfte. Für die große Gruppe von Hamburger Bürgern mit mittleren Einkommen sollten ferner auch preisgünstige Eigentumsobjekte vorgehalten werden (Reihenhaus). Zugleich sollte auch das Thema Baukultur, die ohne eine Förderung meist nur zu höheren Preisen umsetzbar ist, einen hohen Stellenwert in der bezirklichen Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik einnehmen, auch um den vorhandenen Image-Nachteilen entgegen zu wirken.
- Um den Wohnungsbau von Seiten der Verwaltung positiv zu begleiten, ist eine größtmögliche Serviceorientierung wünschenswert. Dazu gehören alle Maßnahmen, die es Bauwilligen erlauben, schnell und ohne größere Verzögerungen Maßnahmen 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.
- Auch die Politik ist an diesem Prozess durch Setzung von Rahmenbedingungen gefordert. Die Verlässlichkeit der Politik zur Gewährleistung einer langfristigen Planungssicherheit ist einer der wichtigsten Bausteine zur Verbesserung des Investitionsklimas. Dazu gehört auch die Beförderung eines positiveren Images.
- Ein wachsendes Problem der vergangenen Jahre sind Widerstände von Bürgern gegen Baumaßnahmen. Diesem Problem sollte frühzeitig durch größtmögliche Transparenz und Information begegnet werden.

Teilraum 1: Harburg Innenstadt

- Teilraum 1 ist ein urbaner Standort mit großer Funktionsmischung und deutlich günstigerem Preisniveau als in vergleichbaren Stadtbereichen nördlich der Elbe.
- Mit dem Harburger Binnenhafen wird ein Quartier mit maritimen Flair und einer auf den Bezirk bezogen überdurchschnittlich hohen Attraktivität entwickelt. Die attraktiven Wasserlagen und die Zitadelle werden für die städtebauliche Entwicklung Harburgs nutzbar gemacht und können einen wichtigen Beitrag dazu leisten, dass der „Sprung über die Elbe“ gelingt. Dabei bleiben vorhandene gewerbliche Nutzungen erhalten, werden aber auch hochpreisige Wohnangebote geschaffen. Die Harburger Schloßinsel ist als südlichster Trittstein ein herausragendes Entwicklungsgebiet und kann als ein Impulsgeber für die Entwicklung des gesamten Harburger Innenstadtbereichs betrachtet werden. Daher sollte versucht werden, einen Aufwertungsprozess in Richtung der Harburger Innenstadt einzuleiten. Eine bessere Verknüpfung der Quartiere würde zu dieser Entwicklung beitragen. Gleiches gilt auch für andere Stadtteile und Quartiere, die durch große Verkehrsstrassen zerschnitten werden.
- City-Quartiere mit typischen innerstädtischen Bbauungsstrukturen konnten sich jedoch bislang am südlichen Elbufer nicht als gute bzw. bevorzugte Wohnlagen etablieren. Hier gilt es, anzuknüpfen und die städtebaulichen Qualitäten wie der Harburger Altstadt und des Binnenhafens sowie die gute Anbindung des Standortes Harburgs zu nutzen und geeigneten citynahen Wohnraum für die entsprechenden Nachfragergruppen zu schaffen.
- Die Harburger Innenstadt ist ein wichtiger Einzelhandelsstandort für den gesamten Süderelbebereich und die umliegenden Landkreise. Dennoch gilt die Innenstadt als vergleichsweise unattraktiv. Mit dem BID Lüneburger Straße, das bereits in die zweite Runde geht, dem „Citymanagement Harburg“ und dem Masterplan City Harburg sollen Einzelhandel- und Dienstleistungen in der Innenstadt gestärkt werden. Eine Aufwertung der Außenanlagen, die Schaffung von attraktiven Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und Freizeit- und Gastronomieangeboten sowie attraktiver Wohnungsneubau können zu einer stärkeren Identifikation der Harburger mit ihrem Zentrum beitragen.
- Über die Aufwertung der Außenanlagen und des öffentlichen Raums hinaus, sollten auch Architektur und Baukultur in der Harburger Innenstadt in Form einer „Qualitäts-Offensive“ ein noch stärkeres Gewicht erhalten und so zur Attraktivitätssteigerung des Erscheinungsbildes des Wohnstandortes beitragen. Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten kann sich positiv auf das gesamte Umfeld auswirken und die Harburger Innenstadt für Besucher potenzielle Einwohner attraktiver machen.
- Mit der TU Hamburg-Harburg gibt es innerhalb des Bezirkes eine überregional bekannte und renommierte Universität mit über 6.000 Studierenden und über 1.000 Mitarbeitern. Die Potenziale, die diese Zielgruppe für die Entwicklung des Standortes Harburg insgesamt bietet, sollten stärker genutzt werden. Ein großer Teil der Studierenden wählt jedoch den Nordelbebereich als Wohnstandort. Um diese Zielgruppe stärker an Harburg zu binden, ist ein entsprechendes Wohnungsangebot mit einem hohen Freizeitwert und einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis (unabhängig von Studierendenwohnheimen) erforderlich. Neben dieser Zielgruppe wird auch eine Fortsetzung der Singularisierung zu einem weiteren Anstieg der Einpersonenhaushalte beitragen (vgl. Tab. 11).
- Wichtigste Nachfragegruppen für diesen Teilraum sind Starter und Studenten, sowie junge Alleinstehende. Die Harburger Innenstadt konnte in den vergangenen Jahren einen deutlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Vor allem junge Bevölkerungsschichten (18 bis 30 Jahre) sind in den vergangenen Jahren als Nachfrager nach Wohnraum aufgetreten. Darüber hinaus bilden Best-Ager und Senioren vor allem im Bereich des Harburger Binnenhafens wichtige Nachfragegruppen. Die Wohnungsnachfrage ist

vor allem auf kleine und mittlere Wohnungen zwischen 2 und 3,5 Zimmern ausgerichtet. Die Nachfrage nach großen Wohnungen ist vergleichsweise gering. Aufgrund der umfangreichen Flächenpotenziale in diesem Teilraum und einer stärkeren Präferenz von Familien zum Verbleib in urbanen Wohnlagen wird auch die Zahl der Familien in den nächsten Jahren zunehmen.

Abb. 33: Wichtigste Nachfragegruppen 2013



Teilraum 2: Harburg Kern

- Der Teilraum 2 ist ein sehr heterogener Wohnstandort von attraktiven, verdichteten, urbanen Quartieren mit gründerzeitlichem Wohnungsbestand bis hin zu stärker ländlich geprägten peripheren Stadtteilen mit überwiegender Einfamilienhausprägung. Die Qualität der Wohnstandorte nimmt von Nord nach Süd bzw. von West nach Ost ab.
- Das Flächenangebot in diesem Bereich des Bezirkes ist vergleichsweise gering. Eine gezielte Bestandsentwicklung, Wohnumfeldaufwertung und infrastrukturelle Maßnahmen sowie punktuelle Ergänzung des Bestandes durch attraktiven Wohnungsneubau sind hier denkbar, um ein neues Klientel anzuziehen. Auch der Ersatzbau von Beständen mit geringer Nachfrage kann eine Option sein. Ferner sollten behutsam Nachverdichtungspotenziale im Bestand genutzt werden, um die Auslastung der Infrastruktur langfristig zu sichern. Aufgrund der geringen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau ist für die nächsten Jahre mit einer weitgehenden Stagnation der Zahl der Haushalte zu rechnen. Infolge der sich fortsetzenden Singularisierung wird der Anteil der Einpersonenhaushalte zunehmen (vgl. Tab. 11).
- Wichtige Nachfragegruppen sind in den urbanen Räumen vor allem Starter und Studenten, Paare, Singles und auch zunehmend wieder Familien mit Kindern, die in urbanen Räumen verbleiben möchten. In den anderen Bereichen fragen vor allem Familien, Paarhaushalte sowie Best-Ager und Senioren Wohnraum nach.
- Um den Segregationstendenzen im Bezirk entgegenzuwirken, sollte im Teilraum 2 mietpreisgebundener Wohnraum realisiert werden. Hierzu sollte eine Identifizierung und Prüfung geeigneter Standorte erfolgen. Das Wohnungsangebot sollte dabei auf die Hauptnachfragegruppen (Familienhaushalte und insbesondere Einpersonenhaushalte) ausgerichtet werden.

Teilraum 3: Süderelbe

- Teilraum 3 weist die geringste Besiedlungsdichte auf. Der Teilraum ist insgesamt sehr heterogen. Gebiete mit ländlichem Charakter, Stadträume mit einer stark gewerblichen Prägung sowie Großwohnsiedlungen der 1970er Jahren und die Neubautätigkeit im Plangebiet NF 65 geben den jeweiligen Quartieren ihren Charakter.
- Trotz der heterogenen Struktur haben einige Standorte ein großes Potenzial als Wohnstandorte. So verfügen einzelne Flächen über eine sehr gute infrastrukturelle Qualität in Kombination mit einer unmittelbaren Nähe zu Grün- und Freiflächen. Allerdings stehen diese Standorte in starker Konkurrenz zum Umlandbereich. Das Preisniveau und die Attraktivität der Flächenangebote sind neben einer guten ÖPNV-Anbindung entscheidend für die Nachfrage in diesem Bereich.
- Auf der anderen Seite ist der Teilraum stark durch Geschosswohnungsbau bzw. Großwohnsiedlungen mit einem vergleichsweise niedrigen Preisniveau geprägt. An diesen Standorten besteht die Gefahr von einer soziostrukturell einseitigen Bewohnerschaft bzw. Segregationstendenzen. Punktueller und attraktiver Wohnungsneubau kann dazu beitragen, diese Quartiere zu stabilisieren, ein Abwandern von „Aufsteigern“ zu verhindern und neue Bewohnergruppen für den Standort zu gewinnen. Potenzielle Zielgruppen sind insbesondere junge Paarhaushalte, Familien und Best-Ager.
- Darüber hinaus können kleinteilige Quartiersentwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Standortqualität und des Images beitragen. Dazu gehören Maßnahmen im Wohnumfeld und die Verbesserung infrastruktureller Angebote.
- Der Teilraum 3 weist die größten Flächenpotenziale innerhalb des Bezirkes auf. Prägend für die Wohnungsmarktentwicklung in Harburg wird die weitere Entwicklung der Standorte Elbmosaik und Fischbecker Heidbrook sein. Diese Standorte bieten ein Potenzial für die Realisierung von insgesamt bis zu 2.200 Wohneinheiten. Die gleichzeitige Entwicklung der Standorte birgt die Gefahr gegenseitiger Konkurrenz. Eine entsprechende Profilierung der Standorte und die Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen sind daher bei einer gleichzeitigen Entwicklung der Flächen wichtig. Eine wichtige Zielgruppe werden bei beiden Projekten die Familienhaushalte sein und zu einem deutlichen Anstieg der Zahl der Familienhaushalte in diesem Teilraum beitragen. Für die Zukunft ist mit einem deutlichen Anstieg der Familien zu rechnen. Diese weisen jedoch unterschiedliche Wohnwünsche und finanzielle Möglichkeiten auf. Daher sollte sowohl das Miet- und Eigentumssegment wie auch unterschiedliche Gebäudetypen (Doppelhaushälfte, Reihenhaus etc.) realisiert werden. Darüber hinaus kann bei einem entsprechend attraktiven Wohnungsangebot die Gruppe der Best-Ager für die Standorte gewonnen werden. Nachgefragt werden barrierearme Wohnungen im Mehrfamilienhaus sowie ggf. ebenerdige Einfamilienhäuser (Bungalows).
- Vor dem Hintergrund der momentan hohen Nachfrage ist eine Entwicklung der Flächen positiv zu bewerten. Entscheidend ist die Bildung eines positiven Images, um sich insbesondere von den Konkurrenzangeboten im Umland abzuheben. Mittelfristig besteht die Gefahr, dass durch die Wohnungsbaupraktiken im Norden Hamburgs, flankiert von einer weiter anhaltenden expansiven Baulandpolitik im Umland, der Nachfragedruck stark abgemildert wird und die Umsetzung der Projekte ins Stocken gerät.

Tab. 11: Trends der Haushaltsentwicklung

	Haushalte insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte	Paare	Familien	Senioren
Teilraum 1	↗	↗	↗	↗	↗	→
Teilraum 2	→	↗	↘	↗	↘	→
Teilraum 3	↗	↗	↗	↑	↗	↗

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
Harburger Rathausplatz 4, 21073 Hamburg

Erscheinungstermin und Stand

November 2015

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Bildnachweis

Titel: IBA Hamburg GmbH/bloomimages
Projekt der Internationalen Bauausstellung
Wohnen am Kaufhauskanal im Harburger Binnenhafen