



WOHNUNGSMARKTANALYSE

ZUM BEZIRKLICHEN

WOHNUNGSBAUPROGRAMM

ALTONA

2020

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
1 Hintergrund und Ziel der Wohnungsmarktanalyse.....	1
2 Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Altona	4
2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen	4
2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Altona	7
2.2.1 Einwohnerentwicklung.....	7
2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	10
2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur.....	17
2.2.4 Sozialstruktur.....	23
2.2.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume	28
2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Altona.....	29
2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur	29
2.3.2 Neubautätigkeit	30
2.3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand.....	32
2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung.....	35
2.3.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume	40
2.4 Perspektive und Herausforderungen	41
2.4.1 Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung.....	41
2.4.2 Herausforderungen und Handlungsansätze	44
3 Stadtteilprofile Bezirk Altona	47

Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 41: Baufertigstellungen der Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich.....	30
Abb. 42: Kleinräumige Baufertigstellungen 2013 bis 2017.....	31
Abb. 43: Baufertigstellungen im Bezirk Altona 2013 bis 2017	31
Abb. 44: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2013 bis 2017 und Perspektive bis 2022	32
Abb. 45: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand i 2013 bis 2017 und Perspektive bis 2022	32
Abb. 46: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg 2008 bis 2017	33
Abb. 47: Anzahl bewilligter Förderungen 2013 bis 2017	34
Abb. 48: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im Bezirk Altona 2008 bis 2017	34
Abb. 49: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017	35
Abb. 50: Angebotsmieten 2017	35
Abb. 51: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten 2013 bis 2017	36
Abb. 52: Wohnkosten-Einkommen-Relation	37
Abb. 53: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017	38
Abb. 54: Kleinräumige Entwicklung der Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau 2017	39
Abb. 55: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040.....	42
Abb. 56: Vorausberechnung der Altersstruktur für die Hansestadt Hamburg (Variante 2) 2017 bis 2040.....	43

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Altona 2013 bis 2017, Vergleich zu 2008 bis 2012 .9	
Tab. 2: Außen- und Binnenwanderungen des Bezirks Altona nach Altersgruppen 2013 bis 2017 (Summe)....	12
Tab. 3: Bahrenfeld – Außenwanderungen nach Alters- gruppen, Ziel-/Herkunftsregionen 2013-2017	16
Tab. 4: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Altona	19
Tab. 5: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Altona 2013 bis 2017	22
Tab. 6: Wohnungsbestandsstruktur 2017	29
Tab. 7: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Altona 2013-2017, Perspektive 2022 ...	33
Tab. 8: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften 2013 und 2016.....	36
Tab. 9: Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Altona	37
Tab. 10: Angebotspreise für Einfamilienhäuser 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Altona.....	38
Tab. 11: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Bezirk Altona 2008, 2012, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp	39
Tab. 12: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit in Hamburg und im Bezirk Altona 2013 bis 2018 ...	41



1 HINTERGRUND UND ZIEL

DER WOHNUNGSMARKTANALYSE

»» Attraktiver und dynamischer Wirtschafts- und Wohnstandort

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist ein dynamischer Wirtschafts- und Wohnstandort und Herz der gleichnamigen Metropolregion, die mit über fünf Millionen Einwohnern und über zwei Millionen Arbeitsplätzen einer der wichtigsten Ballungsräume Europas ist. Aufgrund der hohen Lebensqualität, der Attraktivität als Wohnstandort und der dynamischen konjunkturellen Entwicklung verzeichnet die Hafenstadt seit nahezu einer Dekade ein erhebliches Nachfragewachstum auf allen Wohnungsteilmärkten.

»» Wohnungspolitische Reaktion – „Vertrag für Hamburg“ & „Bündnis für das Wohnen“

Um der zunehmenden Marktanspannung – die sich in steigenden Miet- und Kaufpreisen, einer Verknappung des Wohnungsangebotes und speziell des bezahlbaren Segmentes ausdrückt – entgegenzuwirken und eine nachfragegerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, wurde als wohnungspolitische Reaktion im Jahr 2011 der „Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau“ geschlossen und das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ initiiert. Ziel war es, die Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Neubau von insgesamt 6.000 Wohnungen pro Jahr, davon 2.000 mit öffentlicher Förderung, zu ermöglichen. Die Wohnungsbauziele wurden im Rahmen von bezirklichen Wohnungsbauprogrammen konkretisiert, die insbesondere Potenziale für den Wohnungsbau aufzeigen. Im Bezirk Altona lag das Genehmigungsziel bei 900 Wohnungen pro Jahr.

»» Positive Zwischenbilanz – Mehr als 6.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr

Die Zwischenbilanz der Anstrengungen von Politik, Verwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann sich sehen lassen. Das Ziel, 6.000 Wohnungen fertigzustellen, wurde ab dem Jahr 2013 erreicht. Im Jahr 2015 konnte mit 8.520 Wohnungen die seither höchste Zahl an Baufertigstellungen registriert werden. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden seit 2011 jährlich Förderzusagen für mehr als 2.000 Wohnungen, seit 2015 jeweils für mehr als 3.000 Wohnungen durch die Investitions- und Förderbank, erteilt.

»» Anhaltender Handlungsbedarf – Erhöhung der Ziele

Trotz der beachtlichen Bilanz und der enormen Herausforderung – die in den Jahren 2014 und insbesondere 2015 im Zuge des Flüchtlingszuzugs noch deutlich verstärkt wurde – besteht wohnungspolitisch weiterhin erhöhter Handlungsbedarf. Aus diesem Grund wurde der „Vertrag für Hamburg“ im September 2016 angepasst. Die Vereinbarung zwischen Senat und den sieben Hamburger Bezirken sieht nunmehr die Genehmigung von rund 10.000 Wohnungen, davon etwa 3.000 mit öffentlicher Förderung, vor. Im Bezirk Altona wurde das Ziel auf 1.500 Wohnungen pro Jahr erhöht.

»» Weitere Zunahme der Wohnungsmarktdynamik

Die Erhöhung der Ziele ist vor dem Hintergrund der anhaltenden – sich in vielen Bereichen sogar verstärkenden – Dynamik ein wichtiges Signal. Die Zahl der Einwohner stieg im Durchschnitt der letzten drei Jahre (2015 bis 2017) um 25.750 Personen an. Ursächlich dafür ist die weiter ansteigende Zahl von Zuzügen, die – auch aufgrund des Zuzugs von Asylsuchenden – zu einem großen Teil aus dem Ausland kommen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Fortzüge unter anderem in den Hamburger Stadt-Umland-Raum, der bereits in der Vergangenheit insbesondere im Einfamilienhaussegment und nun zunehmend auch im Mehrfamilienhaussegment, als „Ventil“ für den Wohnungsmarkt der Hansestadt fungiert, zu.

Mit dem anhaltend hohen Nachfragedruck sind in den letzten Jahren auch die Miet- und Kaufpreise weiter gestiegen. Bezogen auf den Mietenspiegel stiegen die Mieten zuletzt um durchschnittlich 3 % pro Jahr. Dabei ist seit 2011 eine zunehmende Entkopplung der Miet- von den Verbraucherpreisen zu beobachten. Eine stärkere Dynamik gibt es bei den Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten. Die höchsten Steigerungen sind – befeuert durch das niedrige Zinsniveau – im Eigentumssegment festzustellen.

Der Druck hat sich insbesondere für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen weiter erhöht. Es besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf den vorhandenen Wohnungsbestand auf einem bezahlbaren Niveau zu erhalten und zusätzlichen geförderten Wohnraum zu schaffen. Räumlich fokussiert sich die Nachfrage von Zuziehenden weiterhin auf die innerstädtischen Quartiere, in denen Wohnungsbaupotenziale nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Das erhebliche Bevölkerungswachstum hat sich vor allem dort niedergeschlagen, wo in den letzten Jahren zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde.

»» Aktualisierung der Wohnungsmarktanalysen zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2020

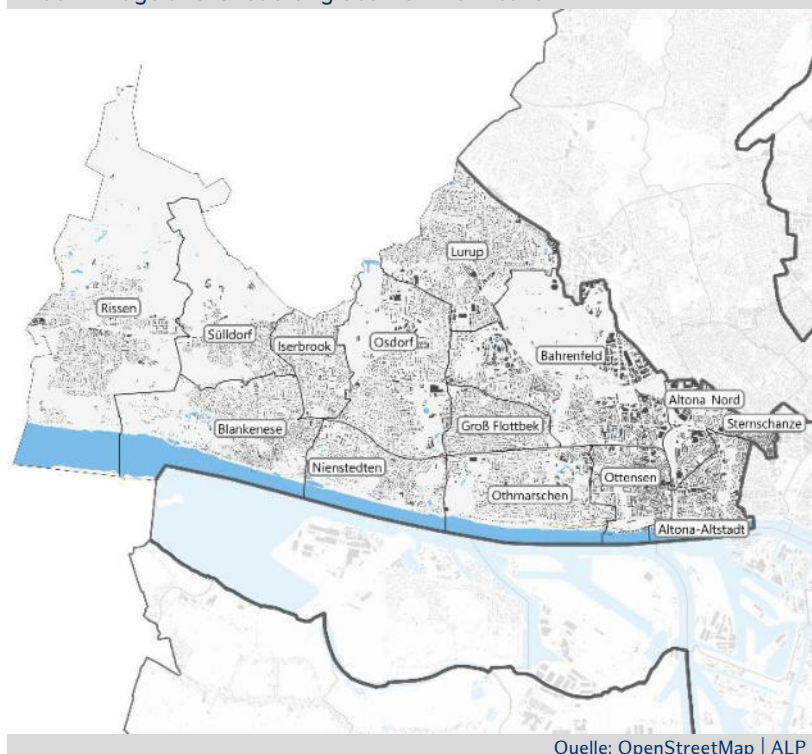
Die im Jahr 2011 erstmals erarbeiteten Wohnungsbauprogramme werden durch die Bezirke jährlich aktualisiert und fortgeschrieben. Neben den Zielen zur Wohnungsbauentwicklung, enthalten sie Angaben zu den lokalen Wohnbauflächenpotenzialen. 2013 wurden – die bezirklichen Wohnungsbauprogramme ergänzend – erstmals Wohnungsmarktanalysen für die sieben Hamburger Bezirke erarbeitet. Ziel der Analysen ist eine einheitliche und vergleichbare Darstellung und Betrachtung der Marktentwicklung in den Jahren 2008 bis 2012. Nach etwa fünf Jahren werden diese Analysen erstmals aktualisiert und mit dem Untersuchungszeitraum 2013 bis 2017 sowie einer vergleichenden Betrachtung der beiden Betrachtungszeiträume fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung der Wohnungsmarktanalysen zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2020 wurde die ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg beauftragt.

2 Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Altona

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Altona untergliedert in Wohnungsnachfrage (vgl. Kapitel 2.2) und Wohnungsangebot (vgl. Kapitel 2.3) dargestellt. Einleitend werden zunächst wesentliche Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg benannt.

- Der Bezirk Altona liegt im Westen des Stadtgebietes nördlich der Elbe.
- Im Norden und Westen grenzen das Land Schleswig-Holstein, im Nordosten der Bezirk Eimsbüttel und im Süden der Bezirk Hamburg-Mitte an.
- Der Bezirk gliedert sich in 14 Stadtteile mit einem urbanen dicht besiedelten Kernstadtbereich (Altona-Altstadt, Altona Nord, Ottensen, Sternschanze), den Elbvororten (Othmarschen, Nienstedten, Blankenese, Rissen und Sülldorf) sowie den nordwestlichen Stadtteilen Bahrenfeld, Groß Flottbek, Iserbrook, Lurup und Osdorf.

Abb. 1: Lage und Gliederung des Bezirks Altona



Quelle: OpenStreetMap | ALP

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

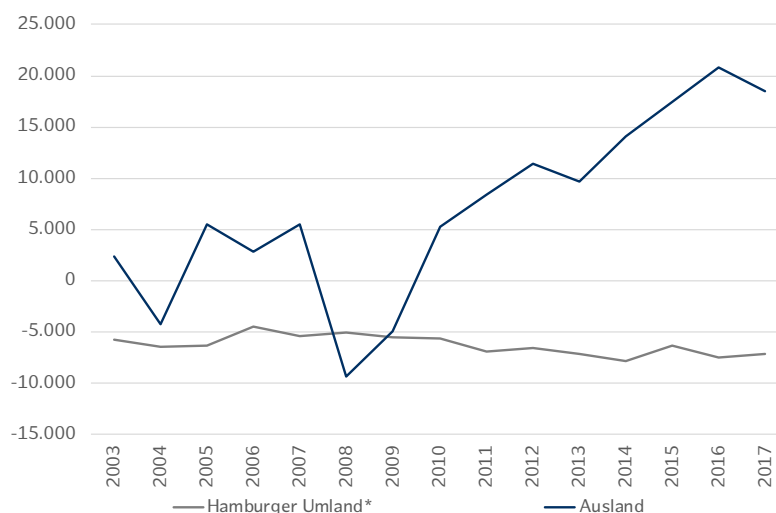
Zentrale Ergebnisse

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

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

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

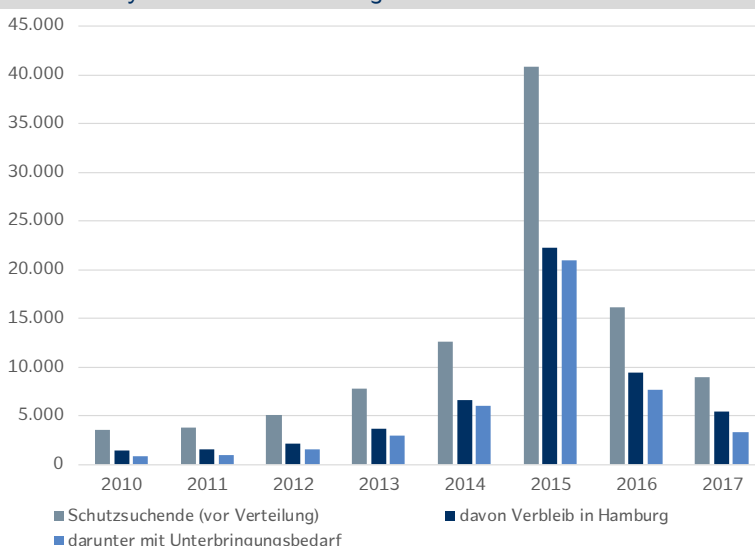
- Steigende Wanderungsgewinne tragen den Einwohnerzuwachs Hamburgs – Unterschiedliche Wanderungsmuster schlagen sich in heterogener Nachfrage nieder
- Die hohe Nachfrage an innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg und damit der Druck auf die Kernstadt hält weiter an
- Als Reaktion auf die ungedeckte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

Abb. 2: Wanderungssaldo gegenüber dem Hamburger Umland und dem Ausland 2003 bis 2017


Quelle: Statistikamt Nord

»» Zuwanderung Asylsuchender als zusätzliche Herausforderung für die Wohnungspolitik

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

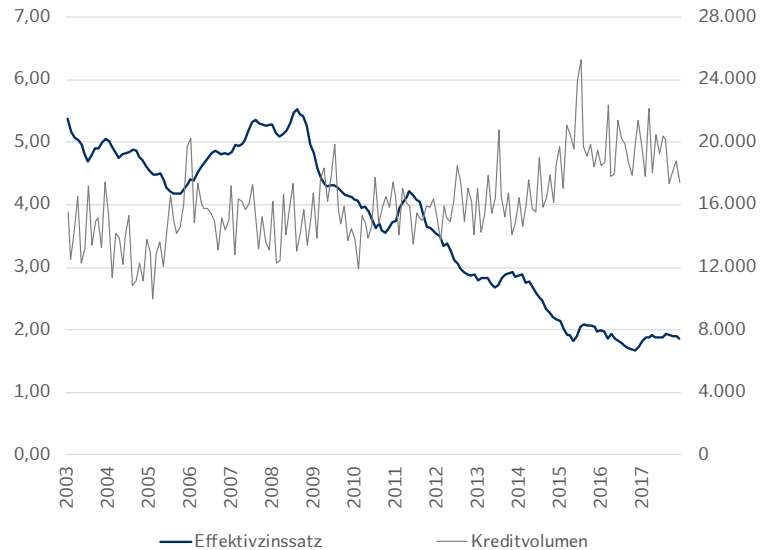
Abb. 3: Asylsuchende in Hamburg 2010 bis 2017


Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

» Weiteres Absinken des Zinsniveaus und hohe Nachfrage nach Wohneigentum

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

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

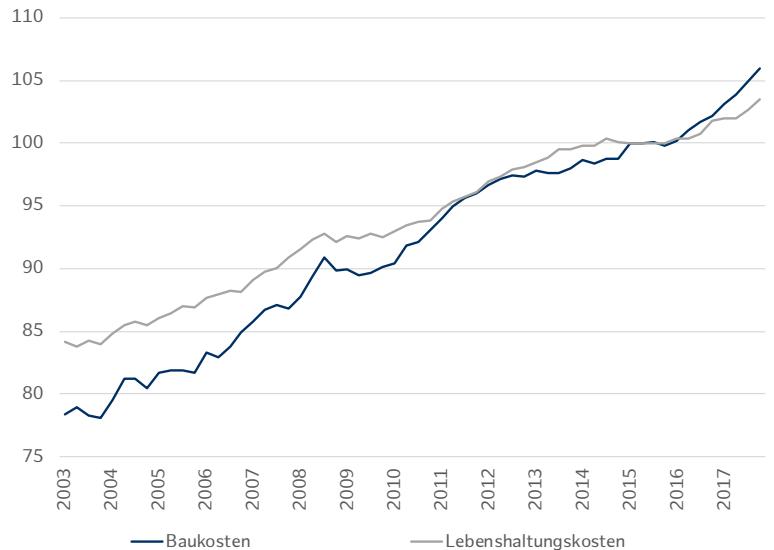


Quelle: Deutsche Bundesbank

» Steigende Bau- und Grundstückskosten erschweren die Erstellung bezahlbaren Wohnraums

- Parallel zur steigenden Nachfrage, Nachholbedarfen im Wohnungsbau und der anziehenden Baukonjunktur sind steigende Baukosten oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten zu verzeichnen
- Qualitätsänderungen, neue und steigende Anforderungen an das Bauen haben zusätzlich Auswirkungen auf die Kosten
- Beispiele für steigende Anforderungen: Qualitative Ansprüche, Barrierefreiheit, Brandschutz, EnEV, EEWärmeG
- Ferner wirken sich höhere Arbeitskosten infolge gestiegener Löhne und zum Teil durch höheren Personaleinsatz aus
- Neben den Grundstückspreisen haben vor allem die Baukosten direkten Einfluss auf die Höhe der Miete
- Vor dem Hintergrund der steigenden Bau- und Grundstückskosten wird die Erstellung bezahlbaren Wohnraums im Neubau außerhalb einer öffentlichen Förderungen schwieriger

Abb. 5: Bau- und Verbraucherpreisindex 2003 bis 2017



Quelle: DESTATIS

2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Altona

Zentrale Ergebnisse

- Einwohnerzuwachs (4,9 %) auf gesamtstädtischem Niveau – Bevölkerungsanstieg gegenüber Vergleichszeitraum nahezu verdoppelt – Räumliche Schwerpunkte: Neubaustandorte und Standorte mit Flüchtlingsunterkünften
- Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich fort
- Außenwanderungsgewinne etwa verdreifacht (u. a. flüchtlingsbedingt) – Zuzug insbesondere von jungen Erwachsenen in die zentralen Stadtteile sowie von Familien, Fortzug von Senioren – Binnenwanderungsgewinne leicht gestiegen: Gewinne insbesondere bei Paar- und Familienhaushalten und z. T. Senioren
- Überdurchschnittlich starkes Wachstum der Zahl der Haushalte mit Kindern – mehr größere Haushalte
- Alterungsprozesse beispielsweise in Teilräumen der Elbvororte = Quartiere mit überdurchschnittlichem Anteil von Senioren und Zunahme der Zahl von Senioren
- Heterogene Sozialstruktur – statusniedrigere Quartiere vor allem in Teilräumen von Osdorf und Lurup
- Überdurchschnittliches Einkommensniveau, aber auch große Unterschiede zwischen den Stadtteilen, die eher zu- als abnehmen

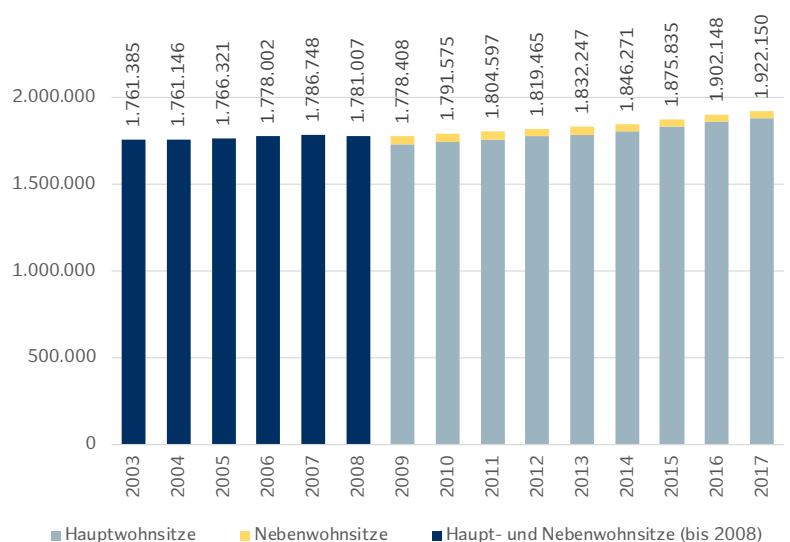
Im zweiten Abschnitt der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Altona erfolgt eine differenzierte Betrachtung der demografischen Entwicklung und der Wohnungsnachfrage. Daran anschließend wird die soziostrukturelle Entwicklung innerhalb des Bezirkes skizziert.

2.2.1 Einwohnerentwicklung

» Anstieg der Einwohnerzahlen Hamburgs setzt sich fort

- 2017 lebten 1.922.150 Menschen in Hamburg, davon hatten ca. 1.881.000 Personen einen Hauptwohnsitz
- Bevölkerungsanstieg setzt sich weiter fort
- 2013 bis 2017: Zuwachs um 89.900 Einwohner bzw. um 4,9 % (Hauptwohnsitz: +92.000 EW bzw. +5,1 % | Nebenwohnsitz: -2.100 EW bzw. -4,9 %)
- Dynamik hat im Vergleich zum vorangehenden Betrachtungszeitraum zugenommen (2008 bis 2012: +38.460 Einwohner bzw. +2,2 %)
- Zuzug von Asylsuchenden hat die Entwicklung verstärkt – Geschätzter Zuwachs ohne Flüchtlinge +46.000 Einwohner bzw. +2,5 %

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg

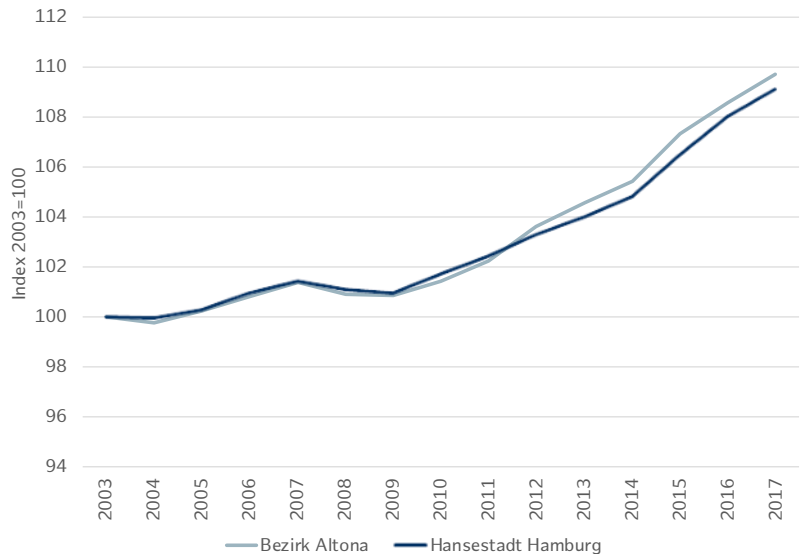


Quelle: Statistikamt Nord

»» Bezirk Altona wächst vergleichbar mit der Hansestadt

- 2017 hatte der Bezirk Altona 279.240 Einwohner, davon waren etwa 6.030 mit einem Nebenwohnsitz gemeldet
- Mit einem Anteil von 14,5 % an der Bevölkerung der Hansestadt ist Altona bezogen auf die Einwohnerzahl der viertgrößte Bezirk
- Die letzten Jahre sind von einem deutlichen Einwohnerzuwachs gekennzeichnet (2013 bis 2017: +13.000 Einwohner | +4,9 %), der (relativ) vergleichbar mit der Entwicklung Hamburgs ist (+4,9 %)
- Rund 14 % des Bevölkerungszuwachses der Hansestadt schlug sich im Bezirk Altona nieder
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich der Einwohnerzuwachs in den letzten fünf Jahren nahezu verdoppelt (2008 bis 2012: +6.980 Einwohner | +2,7 %).

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

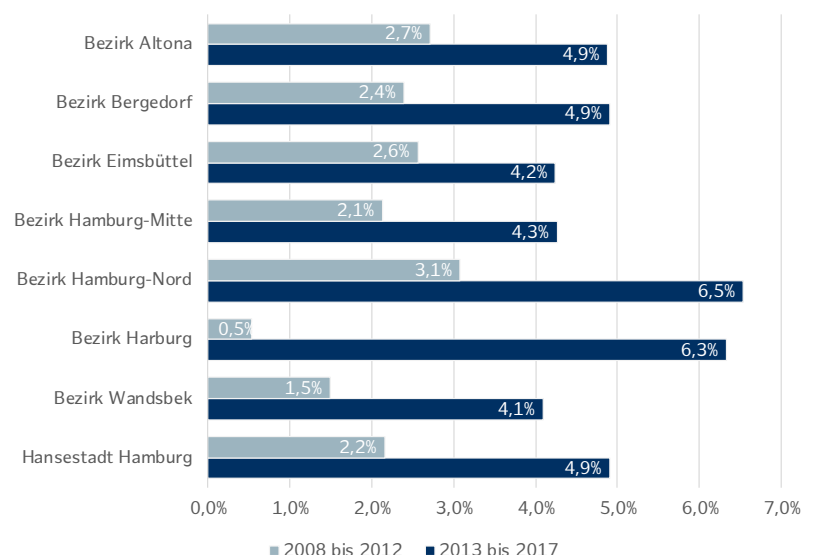


Quelle: Statistikamt Nord

»» Bezirk mit vierhöchstem relativen Bevölkerungszuwachs

- Im Vergleich der Hamburger Bezirke weist Altona zwischen 2013 und 2017 das vierthöchste relative Bevölkerungswachstum auf
- In absoluten Zahlen war der Einwohnerzuwachs der dritthöchste aller Bezirke (Hamburg-Nord: +19.670 Personen; Wandsbek +17.440 Personen) und etwa vergleichbar mit dem Bezirk Hamburg-Mitte (+12.600 Einwohner)
- Zwischen 2008 und 2012 lag die Bevölkerungsanstieg über dem städtischen Durchschnitt und war der zweithöchste der Hamburger Bezirke

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



Quelle: Statistikamt Nord

» Kleinräumig heterogene Bevölkerungsentwicklung

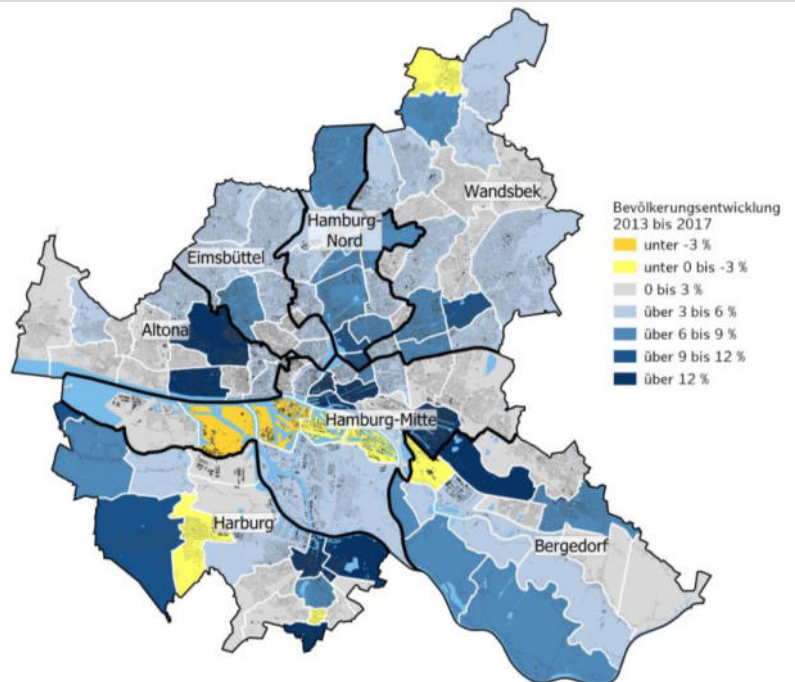
- Innerhalb der Stadt und des Bezirks verläuft die Entwicklung sehr heterogen
- Zentrale Einflussfaktoren:

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

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

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

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Stadtteile Bahrenfeld und Othmarschen mit dem stärksten Bevölkerungsanstieg

- Im Bezirk Altona ist in allen Stadtteilen ein Bevölkerungszuwachs zu beobachten
- Die Entwicklungsdynamik ist jedoch sehr unterschiedlich: Die deutlichsten absoluten Zuwächse sind in Bahrenfeld, Othmarschen, Altona-Altstadt, Altona-Nord und Lurup zu verzeichnen, die auch die Standorte mit den höchsten Baufertigstellungszahlen sind
- Demgegenüber wuchsen etwa Nienstedten oder Sternschanze – auch aufgrund fehlender Flächenpotenziale und geringerer Fertigstellungszahlen – langsamer als der bezirkliche und städtische Durchschnitt

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

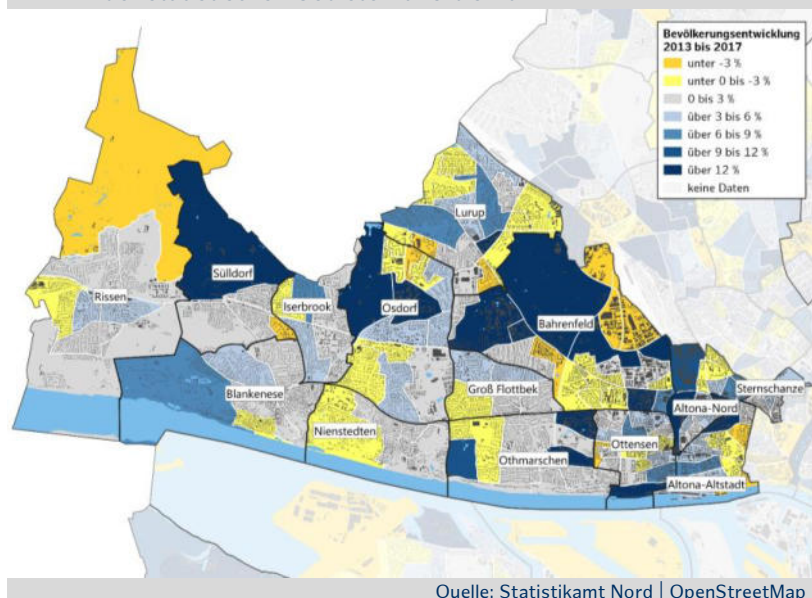
	Bevölkerungsstand		Veränderung 2013 bis 2017		Veränderung 2008 bis 2012	
	2013	2017	Absolut	Prozentual	Absolut	Prozentual
Altona-Altstadt	28.823	29.974	1.151	4,0%	1.588	5,8%
Altona-Nord	22.279	23.387	1.108	5,0%	438	2,0%
Bahrenfeld	27.841	31.702	3.861	13,9%	714	2,6%
Blankenese	13.629	13.967	338	2,5%	213	1,6%
Groß Flottbek	11.258	11.457	199	1,8%	-179	-1,6%
Iserbrook	11.392	11.697	305	2,7%	272	2,5%
Lurup	35.495	36.643	1.148	3,2%	776	2,3%
Nienstedten	7.505	7.541	36	0,5%	393	5,5%
Osdorf	26.361	26.992	631	2,4%	419	1,6%
Othmarschen	13.316	15.749	2.433	18,3%	469	3,7%
Ottensen	35.461	36.308	847	2,4%	1.069	3,2%
Rissen	15.480	15.749	269	1,7%	531	3,6%
Sternschanze	8.063	8.330	267	3,3%	159	2,0%
Sülldorf	9.336	9.741	405	4,3%	117	1,3%
Bezirk Altona	266.239	279.237	12.998	4,9%	6.979	2,7%
Hansestadt Hamburg	1.832.247	1.922.150	89.903	4,9%	38.458	2,2%

Quelle: Statistikamt Nord

» Kleinräumig sehr heterogene Bevölkerungsentwicklung

- Die Heterogenität der Entwicklung und der Einfluss unterschiedlicher Faktoren wird unterhalb der Stadtteilebene deutlich
- So haben etwa der Neubau der „Othmarscher Höfe“ sowie die Wohnunterkunft von f & w Holmbrook zu einem Zuwachs im Nordosten des Stadtteils Othmarschen beigetragen. Weitere Neubauprojekte unter anderem in Bahrenfeld, in Ottensen am Heinepark, oder die „Neue Mitte Altona“ führen ebenfalls zu einem starken Bevölkerungswachstum
- Demgegenüber führen Alterungsprozesse in Teilräumen z. B. von Osdorf oder Blankenese zu einem Bevölkerungsrückgang. Der Seniorenanteil liegt in manchen Quartieren bei über 30 % (Hansestadt Hamburg und Bezirk Altona: jeweils 18,0 %).

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



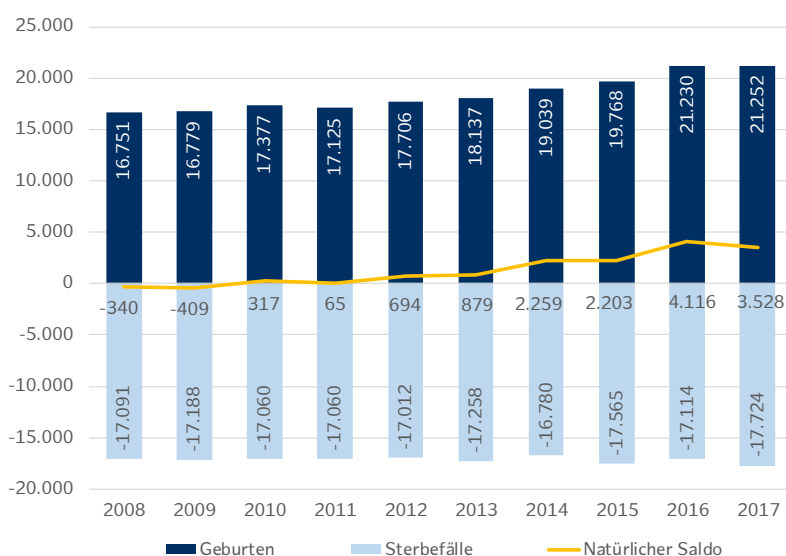
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

» Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich fort – Weiterer Anstieg der Geburtenzahlen

- Zentrale Komponenten der Demografie sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) und die Wanderungsbewegungen (Zu-, Fortzüge)
- Im Gegensatz zur Bundesrepublik ist in Hamburg seit 2010 ein Geburtenüberschuss zu verzeichnen, Tendenz steigend
- Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2017 wurden 10,6 Geburten je 1.000 Einwohner registriert (Vergleich 2008 bis 2012: 9,6)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Geburten deutlich gestiegen ($\varnothing +2.740$ Geburten pro Jahr, $+16,0\%$)
- Demgegenüber starben zwischen 2013 und 2017 $\varnothing 9,2$ Hamburger je 1.000 Einwohner (2008 bis 2012: 9,5)
- Im Vergleich zu 2008 bis 2012 ist ein leichter Anstieg der Sterbefälle ($\varnothing +210$ Sterbefälle pro Jahr, $+1,2\%$) zu verzeichnen

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

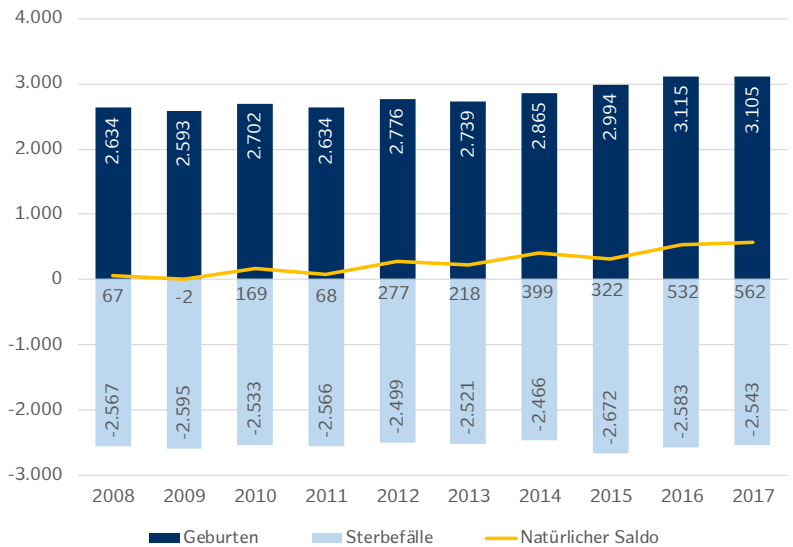


Quelle: Statistikamt Nord

»» Bezirk Altona: Seit 2010 kontinuierlich positive natürliche Bevölkerungsentwicklung

- Der Bezirk Altona weist ebenfalls seit 2010 kontinuierlich eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung auf
- Zwischen 2013 bis 2017 wurden 10,9 Kinder je 1.000 Einwohner pro Jahr und damit etwas mehr als im Hamburger Durchschnitt geboren (2008 bis 2012: 10,3 Geburten je 1.000 Einwohner p. a.)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Geburten deutlich gestiegen (Ø +300 Geburten p. a. | +11,1 %)
- Die Zahl der Sterbefälle ist mit 9,4 pro 1.000 Einwohnern pro Jahr vergleichbar mit der Gesamtstadt (2008 bis 2012: 9,8 je 1.000 Einwohner); Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Sterbefälle stabil (Ø +5 Personen p. a. | +0,2 %)

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

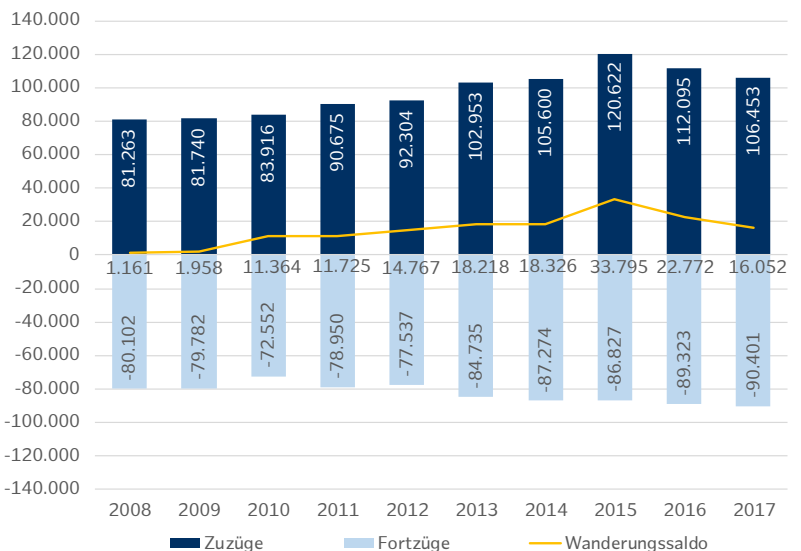


Quelle: Statistikamt Nord

»» Anhaltend hohe Anziehungskraft Hamburgs – Zahl der Zuzüge steigt weiter

- Der zweite demografische Faktor, die Wanderungen, weisen eine höhere Variabilität auf
- In Hamburg sind konstant Wanderungsgewinne – mit einer steigenden Tendenz – zu beobachten, wobei das Jahr 2015 durch den Flüchtlingszuzug beeinflusst ist
- Von 2013 bis 2017 lag der durchschnittliche Wanderungsgewinn bei 21.830 Personen pro Jahr (ohne 2015 bei 18.840)
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum entspricht dies mehr als einer Verdoppelung (2008 bis 2012: Ø 8.200 Personen p. a.)
- Ursächlich ist vor allem die weiter steigende Zahl von Zuzügen nach Hamburg (2013-2017: Ø 109.550 Personen | 2008-2012: 85.980), u. a. aus dem Ausland
- Parallel ist auch die Zahl der Fortzüge – u. a. in den Stadt-Umland-Raum – gestiegen (2013-2017: Ø 87.710 Personen | 2008-2012: 77.790)

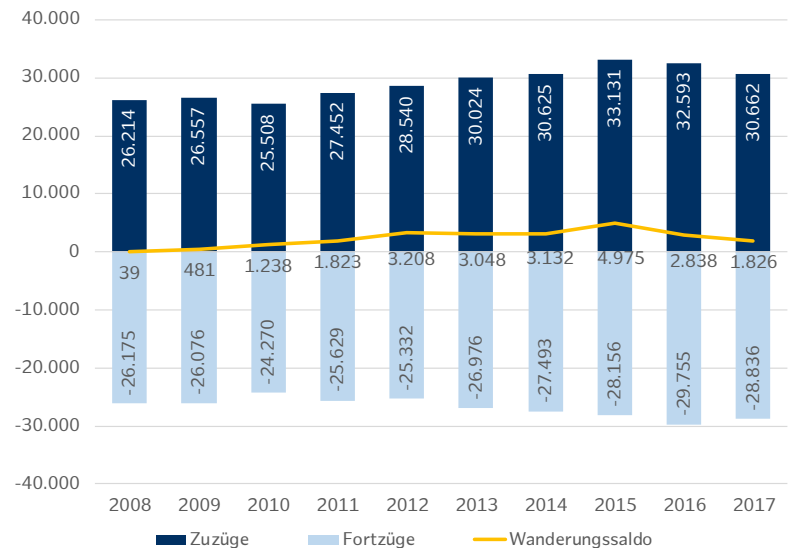
Abb. 13: Außenwanderungen der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017 (Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze)



Quelle: Statistikamt Nord

»» Bezirk Altona: Konstant positive Wanderungssalden

- Analog zur Entwicklung der Hansestadt verzeichnet auch der Bezirk Altona konstant Wanderungsgewinne
- **Außenwanderungen:** Diese werden durch den Zuzug von außerhalb Hamburgs getragen. Der jährliche Außenwanderungsgewinn lag zwischen 2013 und 2017 bei 2.480 Personen und ist gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich gestiegen (2008 bis 2012: \varnothing 720 Personen)
- **Binnenwanderungen:** Bei den stadtinternen Umzügen ist ein ebenfalls ein Wanderungsgewinn zu verzeichnen (2013 bis 2017: \varnothing +690 Personen), der sich im Verhältnis zu 2008 bis 2012 (\varnothing +640 Personen) in geringem Umfang verändert hat

Abb. 14: Wanderungen Bezirk Altona 2008 bis 2017 (Außen- und Binnenwanderungen)


Quelle: Statistikamt Nord

»» Bevölkerungszuwachs durch Zuzug von Starterhaushalten in die zentralen Stadtteile getragen

- Sehr heterogene Entwicklung hinsichtlich Umfang, Altersgruppen und teilträumlicher Ausprägung
- **Außenwanderungen 2013 bis 2017:**
Die größten Wanderungsgewinne gibt es bei 18- bis 30-Jährigen, deren Fokus auf den zentralen Stadtteilen liegt. Ferner ziehen Familien zu, von denen eher die einfamilienhausgeprägten Stadtteile und die „Elbvororte“ profitieren. Demgegenüber gibt es Fortzugstendenzen bei Best-Agern und Senioren.
- **Binnenwanderungen 2013 bis 2017:**
Der Bezirk gewinnt altersgruppenübergreifend Einwohner durch innerstädtische Umzüge hinzu. Die wichtigste Gruppe sind Familien (Gewinne bei unter 18-Jährigen und 30- bis 45-Jährigen). Diese ziehen aus den Kernstadt in Richtung der EFH-geprägten Stadträume. Davon profitieren die äußeren Stadtteile des Bezirkes Altona.

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

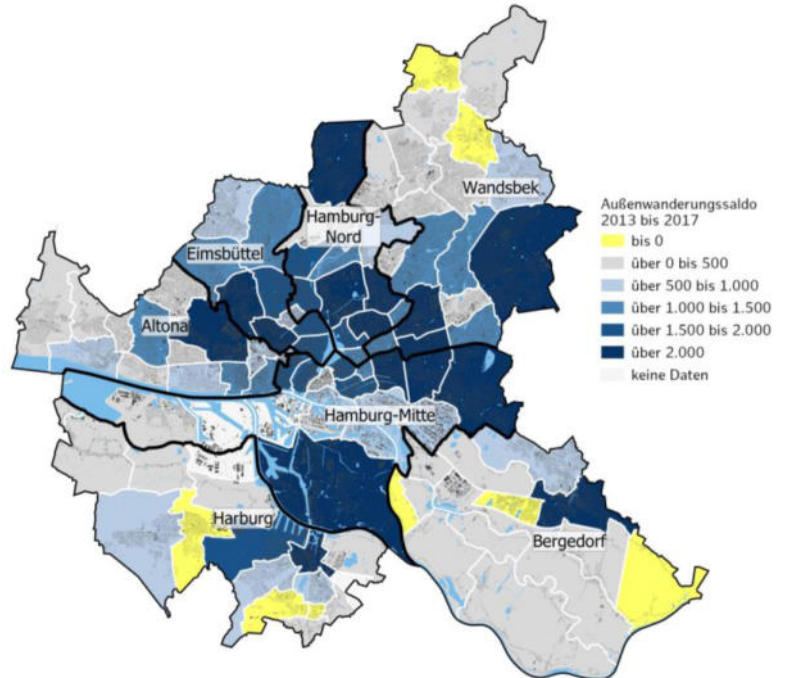
	Außenwanderung			Binnenwanderung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
bis 6 Jahre	4.249	-4.293	-44	7.339	-6.692	+647
6 bis 18 Jahre	5.718	-4.236	+1.482	6.815	-6.343	+472
18 bis 30 Jahre	33.363	-21.688	+11.675	26.261	-26.162	+99
30 bis 45 Jahre	20.668	-20.069	+599	27.040	-25.499	+1.541
45 bis 65 Jahre	8.538	-9.296	-758	10.060	-9.975	+85
65 bis 80 Jahre	1.862	-2.192	-330	2.570	-2.336	+234
80 Jahre und älter	838	-1.071	-233	1.714	-1.364	+350
Insgesamt	75.236	-62.845	+12.391	81.799	-78.371	+3.428

Quelle: Statistikamt Nord

»» Fokus der Zuziehenden auf den zentralen Lagen Hamburgs

- Räumlich konzentriert sich die Nachfrage, der von außen Zuziehenden, weiterhin auf die zentralen Stadtteile Hamburgs, auf denen der höchste Nachfragedruck liegt
- Da die Nachfrage kaum bedient werden kann, sind deutlich stärkere Ausweichtendenzen in Richtung der „Stadtteile der 2. Reihe“ bzw. in Richtung Peripherie zu beobachten
- Anders als im Vergleichszeitraum in dem insbesondere viele äußere Stadtteile (33) Außenwanderungsverluste aufwiesen, gibt es kaum Stadtteile (8 Stadtteile), die keine Außenwanderungsgewinne verzeichnen

Abb. 15: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo 2013 bis 2017

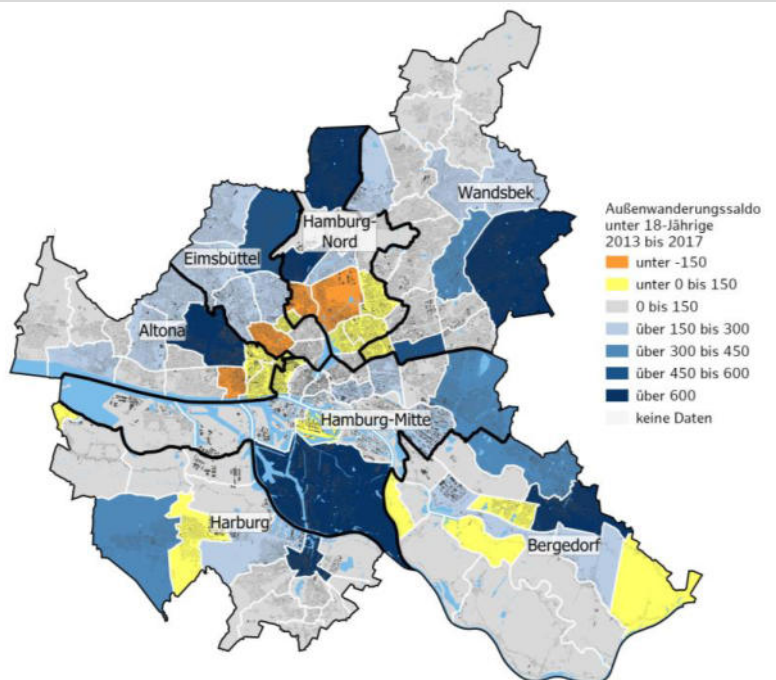


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

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

- Zwischen 2013 und 2017 ist – in Teilen auch beeinflusst durch den Flüchtlingszuzug – ein deutlicher Zuzugstrend von Familien (Wanderungsgewinn bei unter 18-Jährigen von \varnothing 2.700 Personen pro Jahr) erkennbar, was einer Trendumkehr gegenüber dem Vergleichszeitraum entspricht (2008 bis 2012: \varnothing -420 Personen p. a.)
- Während es bei den 18- bis 30-Jährigen in den innerstädtischen Lagen die größten Wanderungsgewinne gibt, ist bei Familien in diesen Stadtteilen eher eine Fortzugstendenz erkennbar
- An den innerstädtischen Standorten gibt es eine große Zahl von Haushalten in der Familiengründungsphase. Diese Lagen sind für Familien sehr attraktiv, sodass die jungen Familienhaushalte gern an diesen Standorten bleiben (Zahl/Anteil der Haushalte mit Kindern steigt)

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



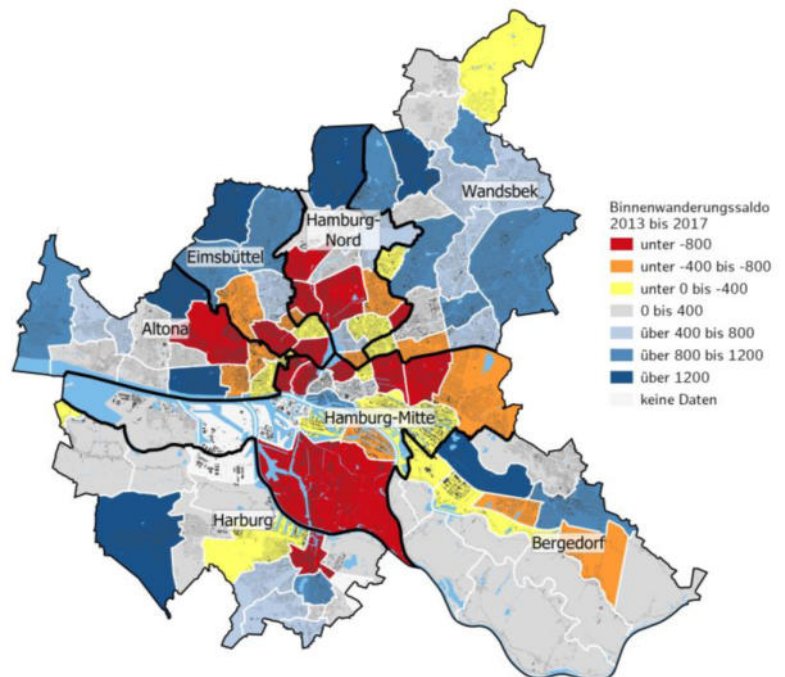
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

- Mit weiterem Nachwuchs ist auch der Bedarf nach mehr Raum und häufig auch der Fortzug aus den zentralen Quartieren verbunden. Große familiengerechte Wohnungen sind hier schwerer zu finden bzw. zu finanzieren. Haushalte, die sich den Wunsch nach einem Einfamilienhaus erfüllen möchten, ziehen in die äußeren Stadtteile der Hansestadt (vgl. Binnenwanderungen) bzw. vor allem in den Stadt-Umland-Raum (Wanderungsverlust bei unter 18-Jährigen gegenüber Umlandkreisen von \varnothing 1.540 Personen pro Jahr)

»» Binnenwanderungsgewinne eher in den äußeren Stadtteilen

- Anders als die Außenwanderungen, die auf die zentralen Stadträume Hamburgs ausgerichtet sind, verlaufen die innerstädtischen Umzüge stärker in Richtung der periphereren, stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteile
- Mit Ausnahme des Stadtteils Othmarschen verlieren die zentralen Stadtteile des Bezirks Altona Einwohner durch Umzüge innerhalb Hamburgs. Die äußeren Stadtteile (insbesondere Lurup und Rissen) gewinnen Einwohner hinzu

Abb. 17: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo 2013 bis 2017

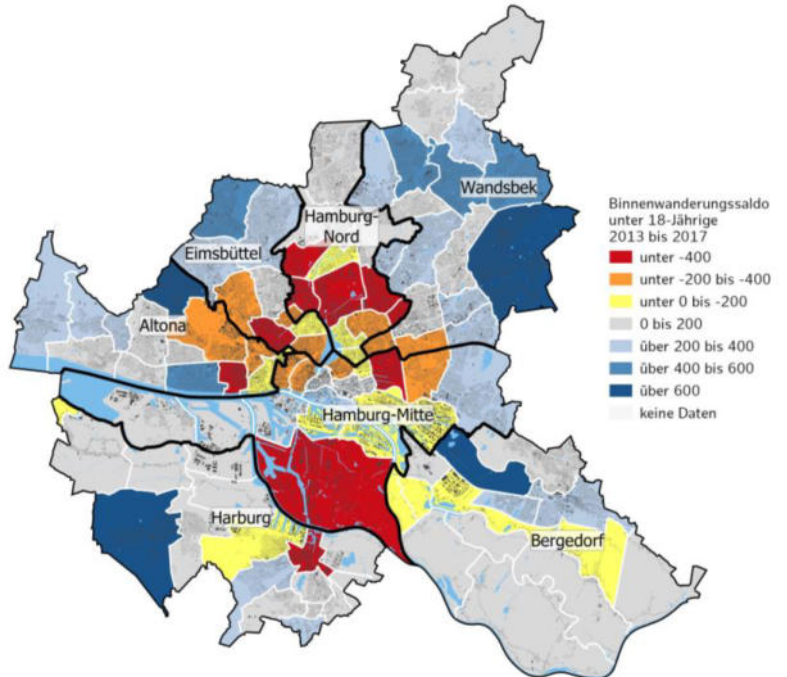


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Innerstädtische Fortzüge vor allem bei Familien

- Zielgruppenspezifisch sind die Binnenwanderungen sehr heterogen
- Eine höchste Umzugsintensität weisen die 18- und 30-Jährigen auf, da diese Lebensphase von häufigeren Veränderungen (Auszug bei den Eltern, Zusammenziehen mit dem Partner etc.) geprägt ist. Diese Gruppe sucht auch innerhalb der Stadt die innerstädtischen Quartiere und der Bezirk Altona gewinnt in den zentralen Lagen Einwohner in dieser Altersgruppe hinzu.
- Demgegenüber gibt es deutliche Binnenwanderungsgewinne des Bezirks Altona bei Familienhaushalten. Dies legen die innerstädtischen Umzüge der unter 18-Jährigen und 30- bis 45-Jährigen nahe. Davon profitieren neben Othmarschen vor allem die äußeren Stadtteile des Bezirks.

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

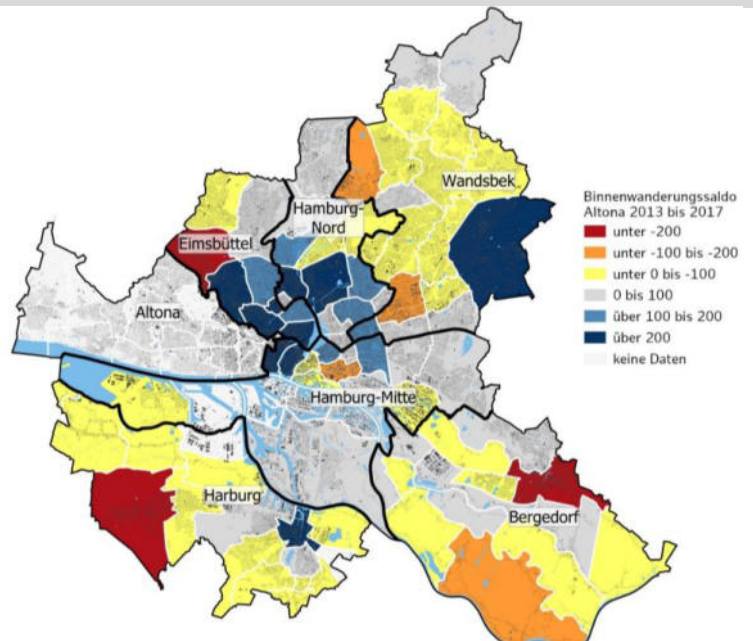


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Binnenwanderungsgewinne aus innerstädtischen Lagen – Fortzüge in Richtung peripherer Stadtteile

- Die Differenzierung der Binnenwanderung nach dem Quell- und Zielort zeigt zwei wesentliche Wanderungsmuster:
- Zum einen gewinnt der Bezirk Altona Einwohner durch innerstädtische Umzüge aus vielen gefragten innerstädtischen Stadtteilen westlich und nördlich der Alster hinzu. Die Binnenwanderungsgewinne (bis 2016) aus Harburg und (ab 2016) aus Rahlstedt deuten auf den Zuzug von Flüchtlingen aus den Ankunftszentrum (ZEA) hin.
- Zum anderen sind Binnenwanderungsverluste vor allem in Richtung peripherer und stärker durch Einfamilienhäuser geprägte Stadtteile zu verzeichnen.

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



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

Vertiefung – Wanderungen Stadtteil Bahrenfeld

»» Stadtteil Bahrenfeld: Außenwanderungsgewinn bei 18- bis 30-Jährigen und Familien, v. a. aus dem Ausland

- Bahrenfeld verzeichnet im Betrachtungszeitraum einen deutlichen Außenwanderungsgewinn (+4.940 Personen).
- Dieser resultiert zu mehr als zwei Dritteln aus dem Zuzug 18- bis 30-Jähriger, die aus dem Hamburger Umland, Norddeutschland und zum großen Teil dem Ausland zuwandern.
- Zudem wird der Zuzug von Familien aus dem Ausland deutlich. In Richtung Umland ist bei dieser Zielgruppe eher ein Fortzugstrend zu erkennen.
- An das Umland – von den 18- bis 30-Jährigen abgesehen – verliert der Stadtteil zielgruppenübergreifend Einwohner.

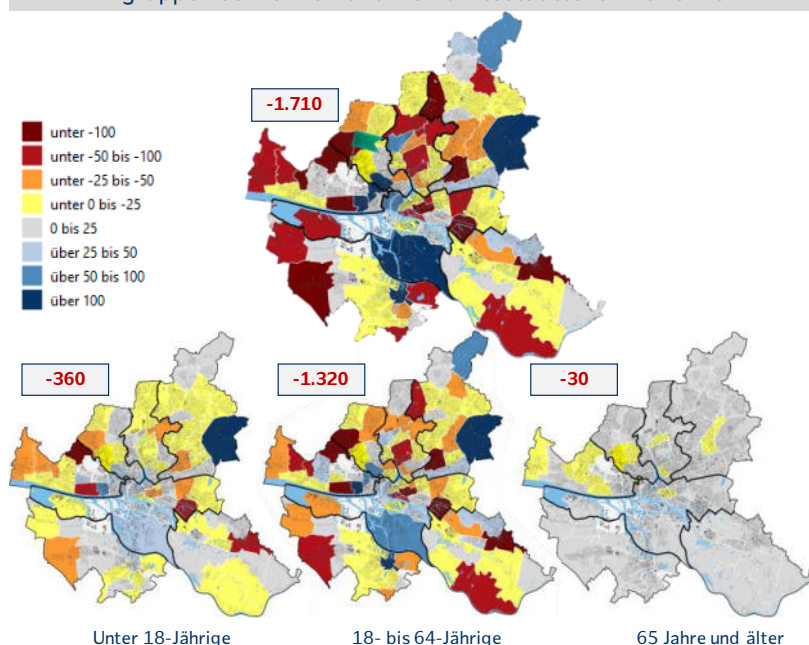
Tab. 3: Bahrenfeld – Außenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsregionen 2013-2017

	0-5	6-17	18-29	30-44	45-64	65-79	80 u. ä.
Umlandkreise	-181	-45	163	-484	-143	-46	-40
Sonst. Norddeutschland	-5		494		0		
Sonst. Deutschland	10		615		10		
Ausland	1.110		4.610		20		
Unbekannt	-114		-969		-65		

»» Stadtteil Bahrenfeld: Zielgruppenübergreifende Wanderungsverluste

- Die Binnenwanderungen verlaufen aus der Kernstadt in Richtung eher peripherer Lagen. Davon kann Bahrenfeld nicht profitieren und verliert Einwohner in allen Altersgruppen durch innerstädtische Umzüge (2013 bis 2017: -1.550 Personen).
- Zuzüge gibt es gegenüber einigen zentralen Lagen des Bezirks und angrenzenden Stadtteilen. Demgegenüber verliert der Stadtteil Einwohner zum größten Teil in Richtung peripherer Standorte.
- Die größte Gruppe der Fortziehenden sind Paar-/Familienhaushalte (unter 18-Jährige, 30- bis 44-Jährige). Die wichtigsten Ziele sind die äußeren Lagen des Bezirks sowie einfamilienhausgeprägte Stadtteile.
- Wanderungsverluste gibt es auch bei den 18- bis 30-Jährigen (ca. ein Drittel), vor allem in Richtung zentraler Lagen Hamburgs

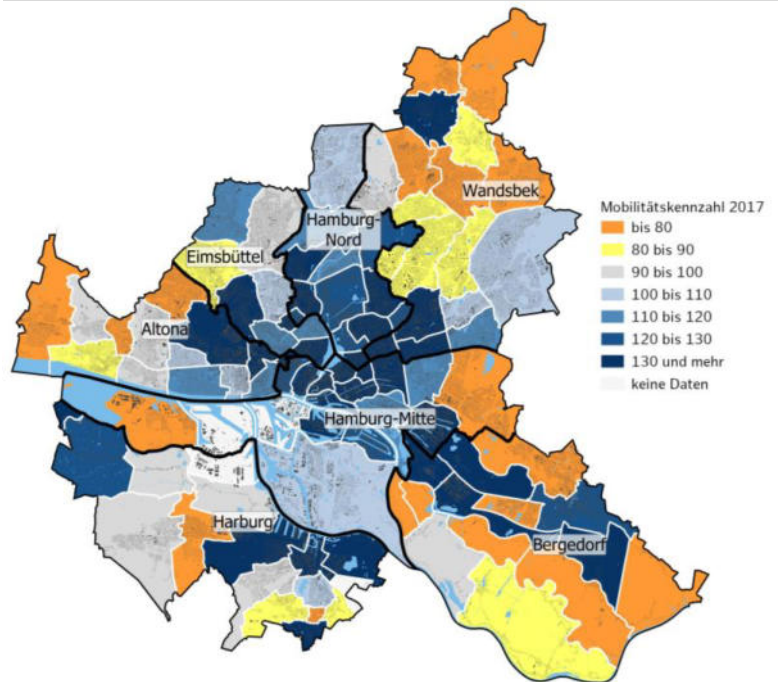
Abb. 20: Bahrenfeld – Binnenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsstadtteilen 2013-2017



»» Höchste Fluktuation in den zentralen Stadtteilen

- Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Fluktuation, abgebildet durch die Mobilitätskennzahl. Diese gibt an, wie viele Personen je 1.000 Einwohnern sich an Umzügen beteiligen. Das bedeutet, bei einer Mobilitätskennzahl von 100 ziehen 100 von 1.000 bzw. 10 % der Einwohner um.
- Der Bezirk Altona (11,8 %) weist im Vergleich zur Gesamtstadt (11,2 %) eine leicht überdurchschnittliche Fluktuation auf.
- Sowohl in Hamburg (2013: 10,6 %) als auch im Bezirk Altona (2013: 10,7 %) ist die Fluktuation leicht ansteigend
- Die höchste Fluktuation gibt es in den geschosswohnungsbaugeprägten Stadtteilen, in den peripheren Stadträumen ist sie eher gering.

Abb. 21: Fluktuation 2017 (Mobilitätskennzahl)



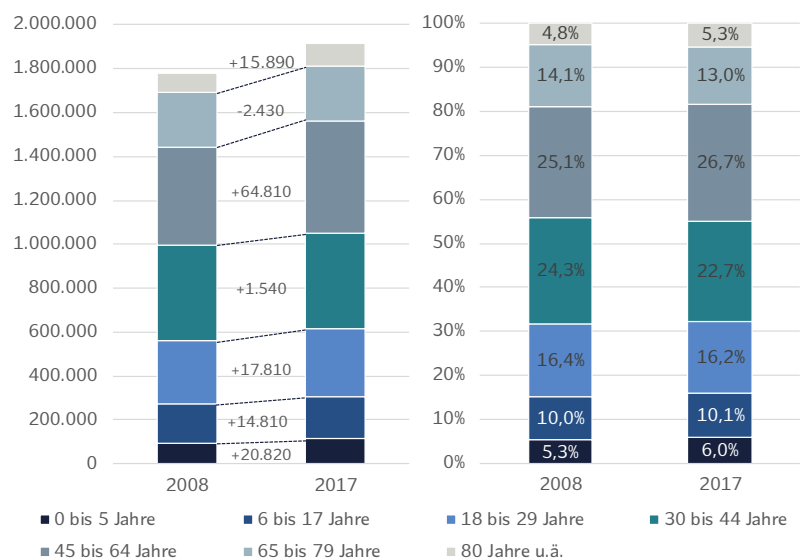
Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur

»» Verschiebung der Altersstruktur

- Die Prozesse führen zu Veränderungen der Alters- und Haushaltsstruktur
- Folgende Entwicklungen sind bei der Altersstruktur in Hamburg zu beobachten: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wächst deutlich, mit Herausforderungen bei Betreuungs- und Schulinfrastruktur
Anhaltend hohe Attraktivität für Starterhaushalte (ausbildungs-/arbeitsplatzbezogene Zuwanderung 18- bis 30-Jähriger)
Zahl der 30- bis 44-Jährigen (Familien Gründungsphase) steigt nur leicht
- Die Zahl der 45- bis 65-Jährigen (geburtstarke Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre) wächst am deutlichsten
- Die Zahl jüngerer Senioren geht derzeit leicht zurück. Demgegenüber steigt die Zahl der über 79-Jährigen deutlich an.

Abb. 22: Altersstruktur in der Hansestadt Hamburg 2008 und 2017 im Vergleich

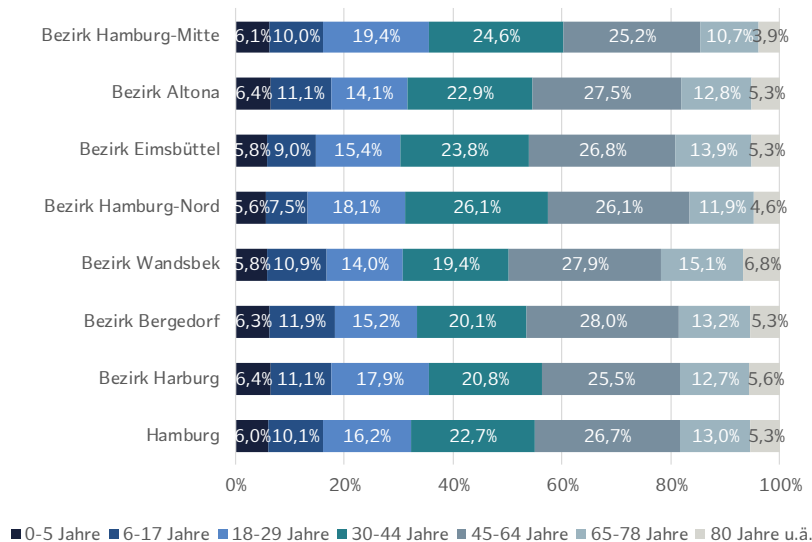


Quelle: Statistikamt Nord

»» Bezirk Altona: Altersstruktur mit Hamburg insgesamt vergleichbar

- Der Bezirk Altona ist in einer Altersstruktur vergleichbar mit der Hansestadt. Wesentliche Unterschiede sind:
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist überdurchschnittlich hoch
- 18- bis 30-Jährige wohnen in etwas geringerem Umfang im Bezirk
- Der Anteil der Best-Ager (45- bis 64-Jährige) liegt über dem städtischen Durchschnitt

Abb. 23: Altersstruktur der Hamburg Bezirke 2017 im Vergleich

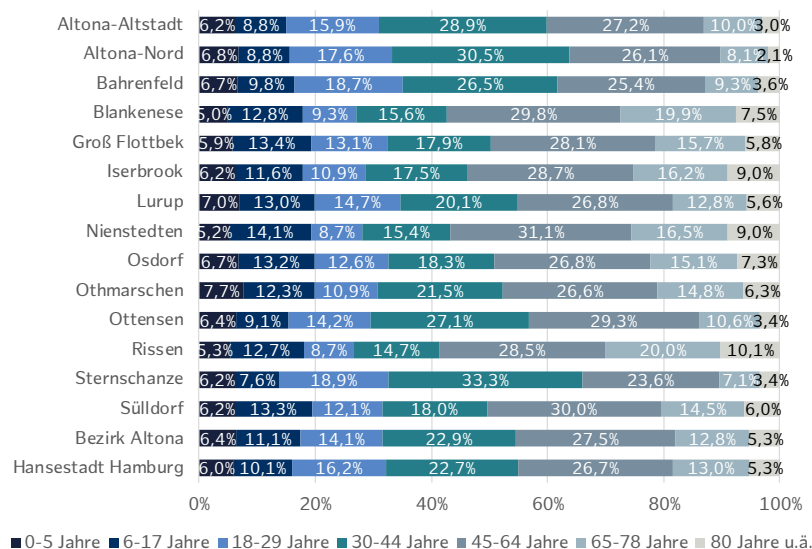


Quelle: Statistikamt Nord

»» Heterogene Altersstruktur innerhalb des Bezirks

- Innerhalb des Bezirkes stellen sich die Altersstrukturen sehr unterschiedlich dar. Folgende Muster sind dabei erkennbar:
- Die urbanen, zentralen Stadtteile (z. B. Altona-Nord, Altona-Altstadt, Sternschanze) weisen einen niedrigen Anteil von Kindern und Jugendlichen, insgesamt aber einen hohen Anteil jüngerer Einwohner (bis 44-Jährige) auf
- In den äußeren bzw. stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteilen ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen deutlich höher (z. B. Lurup, Osdorf, Sülldorf)
- In Richtung Peripherie ist auch der Seniorenanteil tendenziell höher. Vor allem in den Elbvororten liegt der Anteil 45- bis 64-Jähriger und von Senioren zum Teil deutlich über dem städtischen Durchschnitt (z. B. Blankenese, Nienstedten, Rissen)

Abb. 24: Kleinräumige Altersstruktur in Bezirk Altona 2017



Quelle: Statistikamt Nord

» Größte Zuwächse in der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen sowie bei Kindern und Jugendlichen

- Seit 2009 sind deutliche Veränderungsprozesse bei der Altersstruktur zu beobachten, die sich zum Teil von der gesamtstädtischen Entwicklung unterscheiden. Wesentliche Erkenntnisse sind:
- Der Zahl der Kinder und Jugendlichen wächst insgesamt etwas schneller als im städtischen Durchschnitt
- In der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu beobachten, während die Zahl in Hamburg stabil blieb
- Die Zahl der Best-Ager (45- bis 64-Jährige) steigt überdurchschnittlich stark an

Tab. 4: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Altona 2009 bis 2017

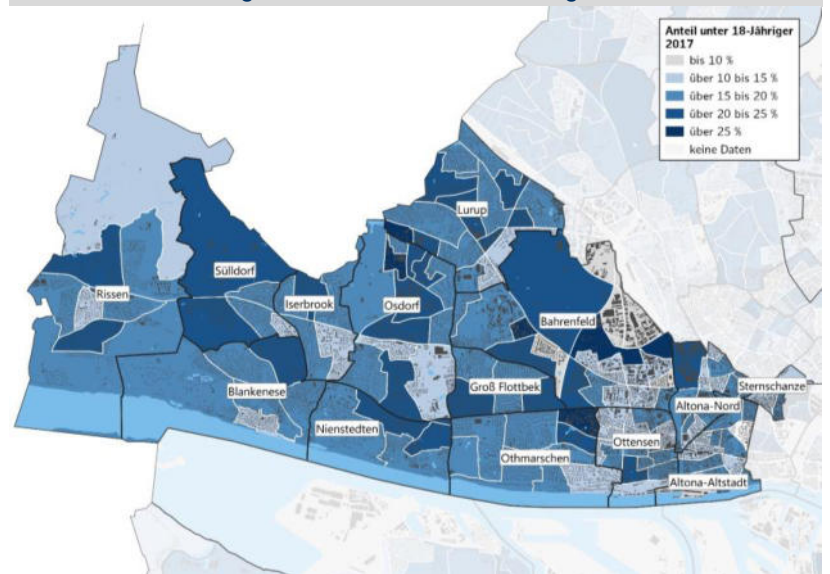
	0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre u.ä.
Altona-Altstadt	23%	17%	1%	2%	26%	6%	2%
Altona-Nord	18%	8%	-6%	0%	24%	17%	4%
Bahrenfeld	49%	24%	30%	4%	29%	-5%	6%
Blankenese	-13%	26%	5%	-23%	16%	7%	24%
Groß Flottbek	-7%	14%	11%	-20%	11%	-1%	7%
Iserbrook	26%	5%	3%	-9%	21%	-7%	25%
Lurup	25%	6%	5%	6%	15%	-10%	39%
Nienstedten	-18%	19%	10%	-26%	33%	2%	18%
Osdorf	10%	20%	2%	-4%	12%	-9%	19%
Othmarschen	53%	41%	35%	12%	24%	11%	11%
Ottensen	12%	16%	3%	-11%	26%	23%	4%
Rissen	12%	21%	-6%	-18%	15%	0%	29%
Sternschanze	10%	8%	-4%	-5%	28%	14%	4%
Sülldorf	8%	8%	11%	-13%	24%	0%	13%
Bezirk Altona	18%	16%	6%	-4%	21%	1%	17%
Hansestadt Hamburg	22%	8%	6%	1%	15%	-1%	18%

Quelle: Statistikamt Nord

» Geringerer Anteil von Kindern und Jugendlichen in innerstädtischen Quartieren

- Unterhalb der Stadtteilebene wird die Heterogenität der Bevölkerungs- und Altersstrukturen besonders deutlich. Bei den unter 18-Jährigen sind im Wesentlichen zwei Ausprägungen erkennbar:
- Der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist vor allem in den urbanen, innerstädtischen Quartieren relativ gering. Gleiches gilt auch zum Teil in den eher „gesetzten“ Einfamilienhausquartieren
- Überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche gibt es in Stadtteilen mit größerem Einfamilienhausbestand, statusniedrigeren Quartieren (z. B. Osdorf, Lurup) und an Standorten von Flüchtlingsunterkünften (z. B. Bahrenfeld)

Abb. 25: Kleinräumiger Anteil von Kindern und Jugendlichen 2017

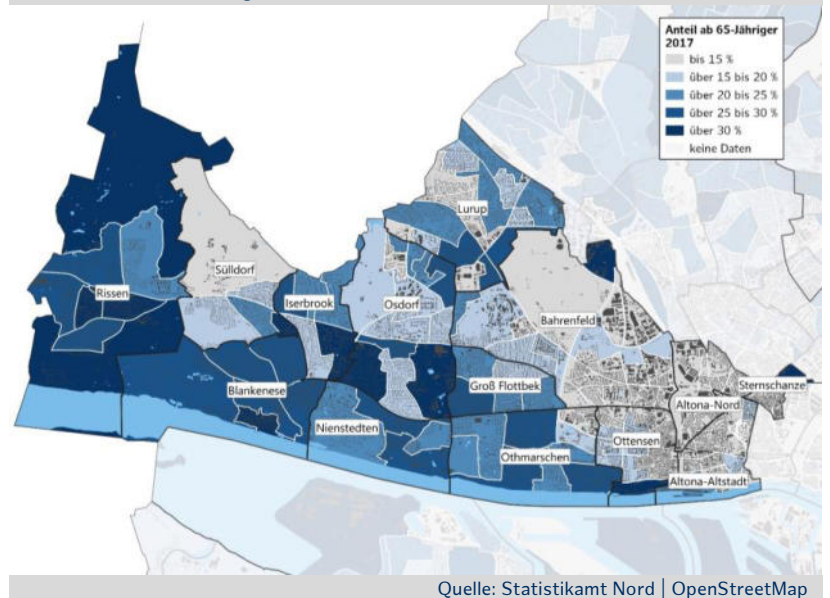


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Niedriger Seniorenanteil in der Kernstadt – Hoher Seniorenanteil in „etablierten“ Quartieren

- Eine vergleichbare räumliche Differenzierung ist auch bei Senioren (über 64-Jährige) zu beobachten:
- In den meisten innerstädtischen, geschosswohnungsbaugeprägten Lagen sowie in den eher statusniedrigeren Quartieren, etwa in Osdorf oder Lurup ist der Seniorenanteil relativ gering
- Im Gegensatz dazu ist ein hoher bis sehr hoher Anteil von Senioren in den Elbvororten und „etablierten“ Einfamilienhausgebieten zu verzeichnen. In Teilräumen von Rissen, Blankenese oder Nienstedten sind zum Teil deutlich mehr als 30 % der Einwohner 65 Jahre oder älter.

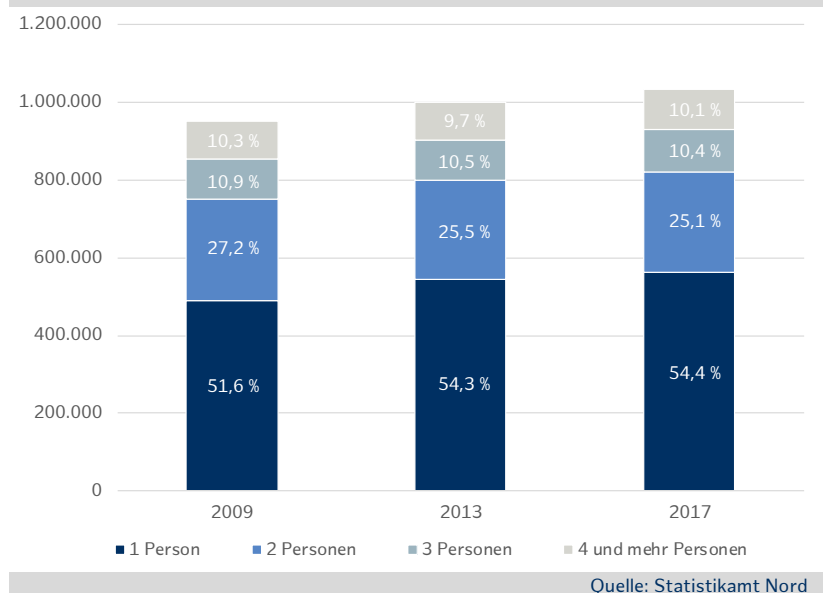
Abb. 26: Kleinräumiger Anteil von Senioren 2017



» Hamburg: Trend zur Singularisierung setzt sich fort, allerdings verlangsamt

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

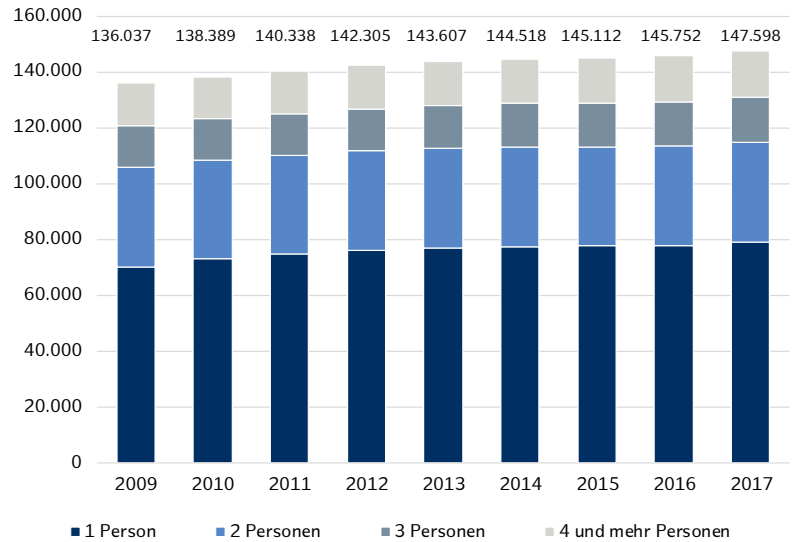
Abb. 27: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Hamburg 2009 bis 2017



» Leicht unterdurchschnittliche Haushaltsentwicklung – höherer Anteil von Mehrpersonenhaushalten

- 2017 gibt es im Bezirk 147.600 Haushalte. Es besteht eine Diskrepanz zur Zahl der Wohnungen. Ursache: Überschätzung der Einpersonenhaushalte.
- Zwischen 2013 und 2017 ist die Zahl der Haushalte um 3.990 bzw. um 2,8 % gestiegen. Damit blieb die Entwicklung hinter der gesamtstädtischen Entwicklung zurück
- Im Vergleich zur Hansestadt gibt es in Altona einen etwas niedrigeren Anteil von Ein- (53,6 %) und Zweipersonenhaushalten (24,3 %). Demgegenüber die der Anteil der Mehrpersonenhaushalte überdurchschnittlich hoch.
- Den absolut stärksten Zuwachs gibt es bei Singlehaushalten, die höchsten relativen Zuwächse sind jedoch bei Mehrpersonenzu- bzw. Familienhaushalten zu verzeichnen

Abb. 28: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Altona 2009 bis 2017

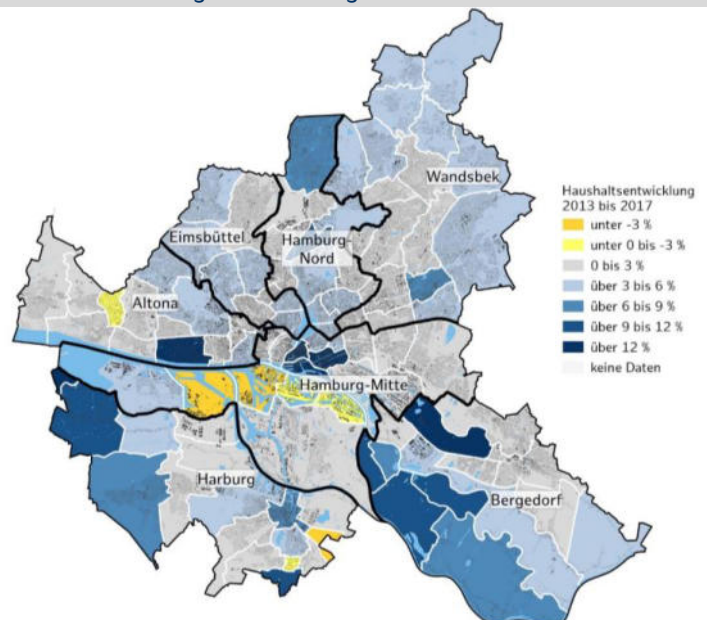


Quelle: Statistikamt Nord

» Kleinräumige Haushaltsentwicklung mit Bevölkerungsentwicklung vergleichbar

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

Abb. 29: Kleinräumige Entwicklung der Haushalte 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

»» Lage und vorherrschende Typologie prägend für die Haushaltsstruktur

- Die gefragten innerstädtischen Stadtteile sind von einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Singlehaushalten gekennzeichnet (z. B. Altona-Altstadt und Altona-Nord, Sternschanze)
- Entsprechend dem hohen Anteil an 1-Personenhaushalten ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in vielen innerstädtischen Stadtteilen niedrig
- In den von Einfamilienhausquartieren geprägten Stadtteilen gibt es einen überdurchschnittlichen Anteil von Familienhaushalten.

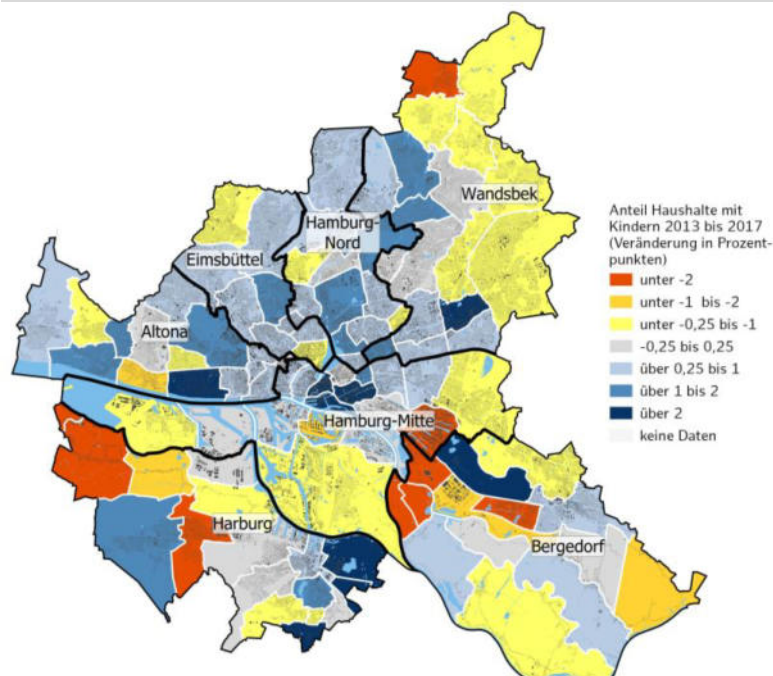
Tab. 5: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Altona 2013 bis 2017

	Anzahl der Haushalte	Veränderung seit 2013	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Singlehaushalte	Haushalte mit Kindern
Altona-Altstadt	18.059	3,0%	1,65	62,7%	16,2%
Altona-Nord	13.954	2,9%	1,65	62,7%	16,5%
Bahrenfeld	16.912	4,3%	1,74	58,7%	17,5%
Blankenese	7.002	1,8%	1,99	45,7%	20,8%
Groß Flottbek	5.268	1,6%	2,09	43,3%	24,5%
Iserbrook	5.690	-2,9%	1,98	45,0%	22,0%
Lurup	17.619	3,4%	2,04	45,0%	23,5%
Nienstedten	3.545	0,5%	2,09	43,6%	23,3%
Osdorf	13.117	1,7%	1,99	46,8%	22,9%
Othmarschen	7.214	13,2%	2,11	41,8%	25,4%
Ottensen	21.616	1,4%	1,66	61,4%	17,3%
Rissen	7.785	1,5%	1,98	45,4%	21,3%
Sternschanze	5.250	4,4%	1,56	67,5%	14,5%
Sülldorf	4.567	1,1%	1,99	46,5%	22,7%
Bezirk Altona	147.598	2,8%	1,84	53,6%	19,8%
Hansestadt Hamburg	1.034.071	3,4%	1,80	54,4%	17,8%

Quelle: Statistikamt Nord

»» Zuwachs an Familienhaushalten in zentralen Lagen

- Prägend für die Entwicklung der letzten Jahre ist der deutliche Zuwachs bei der Zahl der Kinder und der Familienhaushalte. Diese Gruppe wächst mit 6,4 % auch im Bezirk Altona überdurchschnittlich stark
- Derzeit ist in den meisten innerstädtischen Stadtteilen der Anteil von Haushalten mit Kindern unterdurchschnittlich
- Analog zu den betrachteten Wandlungsmustern und Altersstrukturen lässt sich auch bei den Haushalten eine Präferenz von Familien für die zentralen Lagen der Stadt erkennen. Zwischen 2013 und 2017 verzeichneten die meisten einen Zuwachs. Im Bezirk Altona konnten Bahrenfeld und Othmarschen den deutlichsten Anstieg der Zahl von Familienhaushalten verzeichnen

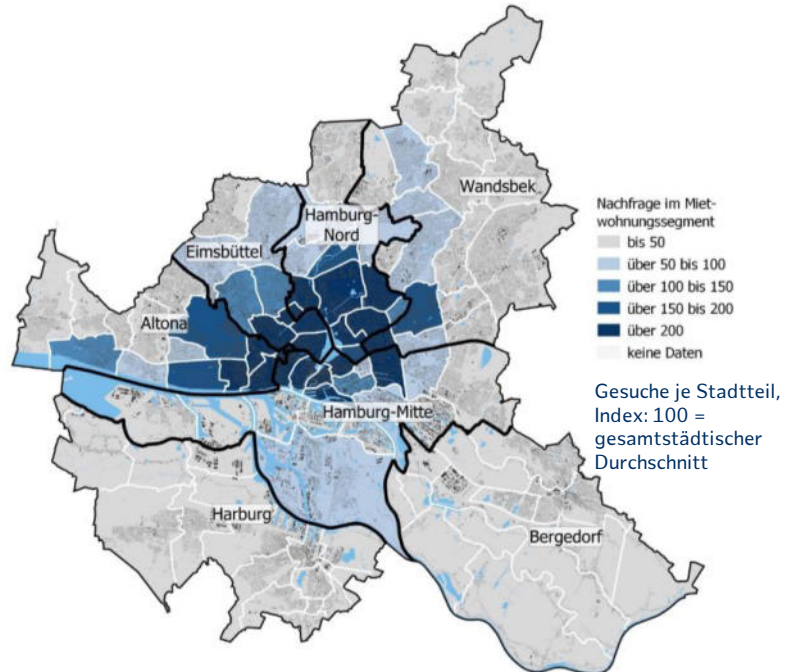
Abb. 30: Haushalte mit Kindern – Veränderung 2013 bis 2017


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

»» Zentrale Lagen Hamburgs mit dem höchsten Nachfragedruck

- Parallel zu den Wanderungsmustern zeigt auch die Auswertung von Wohnungsgesuchen, dass die zentralen Stadtteile dem höchsten Nachfragedruck unterliegen.
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat die Konzentration der Wohnungssuchenden auf die Innenstadt eher weiter zugenommen.
- Da das Angebot die Nachfrage kaum decken kann, rücken noch stärker Stadtteile aus der „2. Reihe“ in den Fokus
- Im Bezirk Altona gehören Altona-Altstadt, Altona-Nord, Ottensen und Sternschanze. Dahinter folgen Bahrenfeld und Othmarschen

Abb. 31: Kleinräumige Nachfrage im Mietwohnungssegment 2017



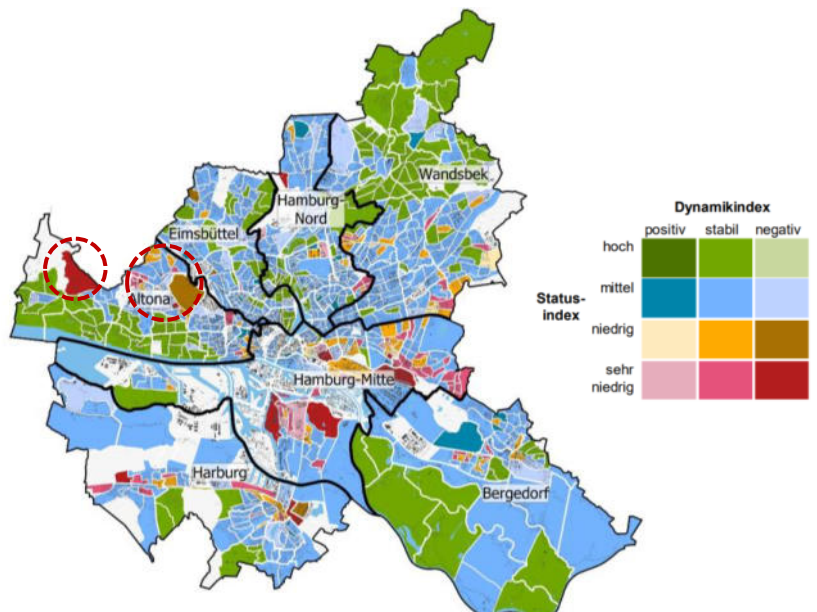
Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

2.2.4 Sozialstruktur

»» Weitgehend stabile Sozialstruktur im Bezirk Altona

- Einen guten Überblick über die gesamtstädtische und vor allem kleinräumige Entwicklung der Sozialstruktur liefert das „Sozialraummonitoring – Integrierte Stadtteilentwicklung“ der Hansestadt
- Danach weisen weite Teile des Bezirks einen mittleren (Kernstadt) bis hohen Status (Elbvororte) und eine insgesamt stabile Entwicklung in den letzten Jahren auf.
- Eine schwächere Sozialstruktur weisen Teilräume von Osdorf und Lurup, allerdings mit einer insgesamt stabilen Entwicklung, auf. Standorte öffentlich-rechtlicher Unterbringung etwa in Sülldorf oder Bahrenfeld werden als statusniedrigere Quartiere mit negativer Entwicklungsdynamik abgebildet.

Abb. 32: Sozialraummonitoring – Gesamtindex 2017

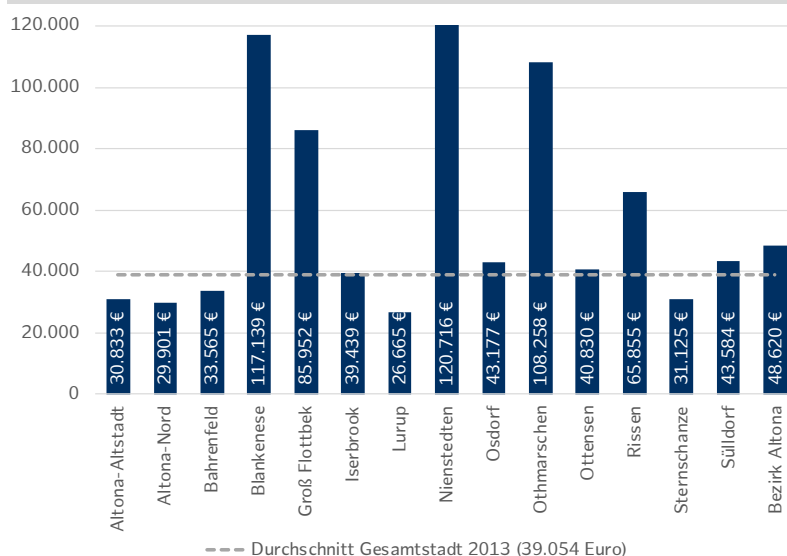


Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg | OpenStreetMap

» Große Einkommensunterschiede, die eher zu als abnehmen

- Das durchschnittliche Einkommen je Steuerpflichtigem pro Jahr lag 2013 in Hamburg bei 39.054 Euro - Von 2010 bis 2013 ist das durchschnittliche Einkommen um 9,8 % gestiegen (+ 3.487 Euro)
- Im Bezirk Altona lag das durchschnittliche Einkommen je Steuerpflichtigem mit 48.620 Euro pro Jahr deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Der Zuwachs seit 2010 war mit 6,3 % (+2.890 Euro) geringer als in Hamburg insgesamt
- Es gibt große Unterschiede zwischen den Stadtteilen. Während die Einkommen in den zentralen Stadtteilen unter dem Hamburger Durchschnitt liegen, verfügen die Einwohner der Elbvororte über sehr hohe Einkommen. Insgesamt nehmen die Unterschiede zwischen den Stadtteilen eher weiter zu als ab.

Abb. 33: Einkommen je Steuerpflichtigem 2013

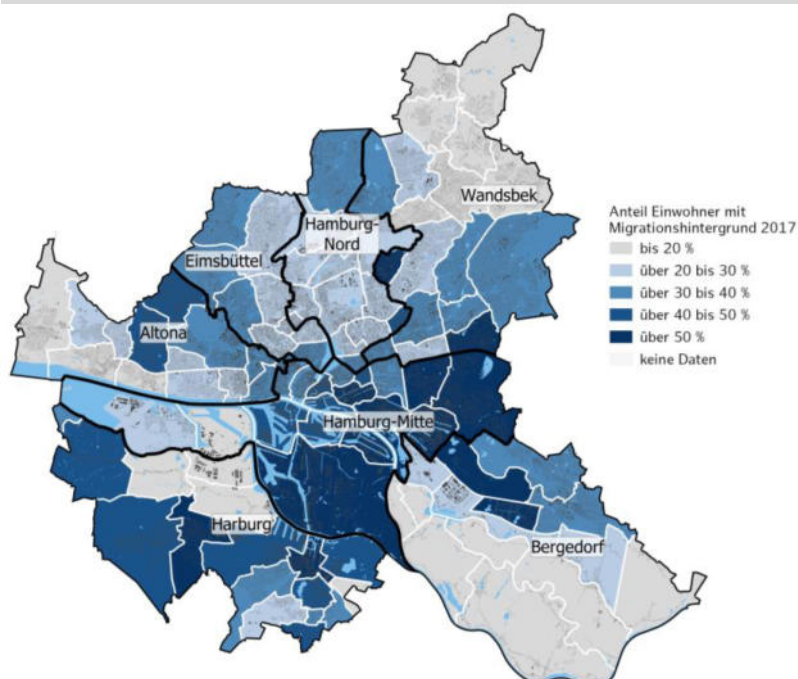


Quelle: Statistikamt Nord

» Räumliche Konzentration im Hamburger Osten und südlich der Elbe

- **Migrationshintergrund:** 2017 lebten 653.150 Menschen mit Migrationshintergrund in Hamburg (34,9 % der Einwohner) Seit 2013 kamen 104.880 Personen hinzu, der Anteil stieg um 4,1 %-Punkte
- **Ausländer:** 313.140 Einwohner der Hansestadt sind ausländischer Herkunft (ca. 16,7 % der Hauptwohnsitzbevölkerung)
- In den letzten fünf Jahren ist die Anzahl um 63.390 Personen bzw. der Anteil um 2,7 %-Punkte gestiegen
- Eine räumliche Konzentration von Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund ist in Stadtteilen mit Großwohnsiedlungen, Sozialwohnungsbeständen, moderaten Mieten und Flüchtlingsunterkünften zu verzeichnen (z. B. Osdorf, Lurup, Dulsberg, Steilshoop, Jenfeld, Horn, Billstedt, Hammerbrook, Rothenburgsort, Veddel, Neuallermöhe, Harburg)

Abb. 34: Kleinräumige Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2017

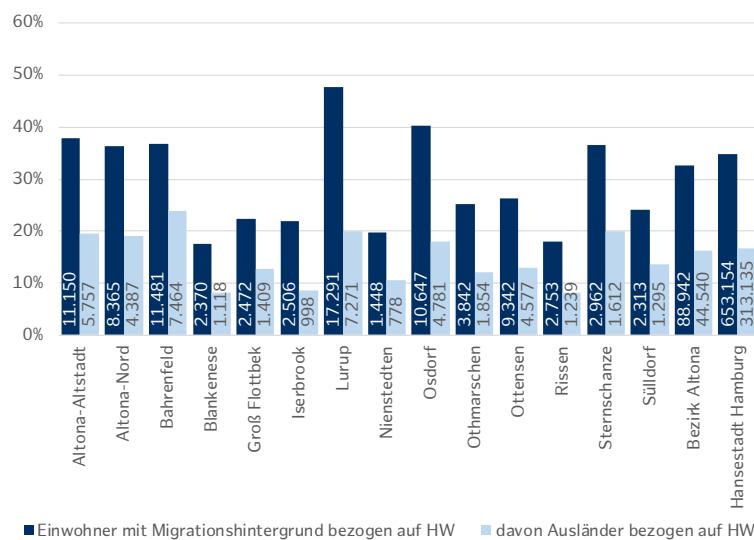


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

»» Geringerer Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund

- Im Bezirk Altona liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund leicht unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts (32,6 %)
- Der Anteil an Ausländern bezogen auf den Hauptwohnsitz bewegt sich in Altona ebenfalls leicht unter dem Hamburger Durchschnitt (16,3 %)
- Innerhalb des Bezirks ist die Verteilung sehr heterogen. In Stadtteilen etwa mit Großwohnsiedlungen wie dem Osdorfer Born leben mehr Einwohner mit Migrationshintergrund. Auch in den zentralen Stadtteilen gibt es einen höheren Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund (z. B. Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Sternschanze). Ein niedrigerer Anteil mit Migrationshintergrund ist in den Elbvororten zu verzeichnen

Abb. 35: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2017

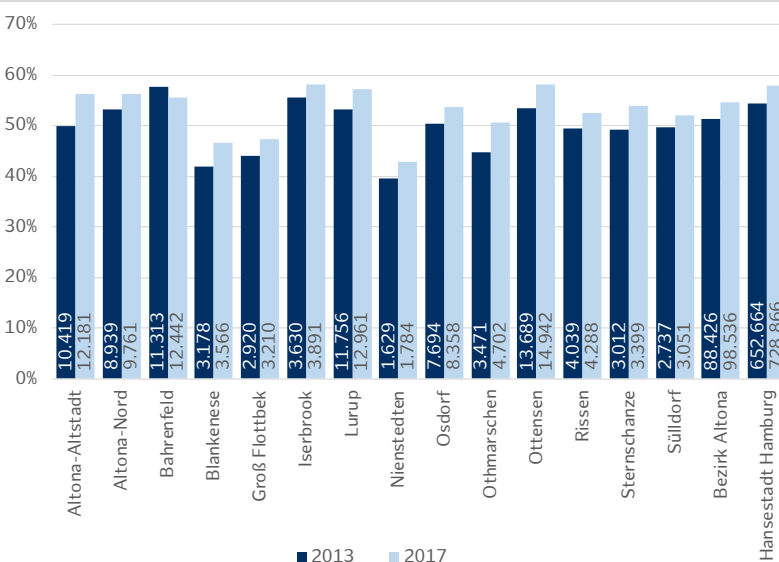


Quelle: Statistikamt Nord

»» Positive konjunkturelle Entwicklung sorgt für Zuwachs an Beschäftigten

- **Hamburg:** Der Wirtschaftsstandort hat sich positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 2013 bis 2017 um 79.290 bzw. 9,1 % auf 952.960 und damit stärker als im Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: +57.120 bzw. 7,2 %)
- Parallel nahm die Zahl der Beschäftigten am Wohnort um 76.200 Personen bzw. 11,7 % zu. Der Anteil an den Einwohnern im Erwerbsalter stieg auf 58,1 % (+3,7 %-Punkte). Die Dynamik hat ebenfalls zugenommen (2008 bis 2012: +51.889; +8,9 %)
- Im **Bezirk Altona** ist die Entwicklung vergleichbar: Zwischen 2013 und 2017 ist die Anzahl der Beschäftigten um 10.110 Personen gestiegen (+11,4 %). Der Anteil an den Personen im Erwerbsalter stieg auf 54,8 % (+3,5 %-Punkte).

Abb. 36: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Bezirk Altona 2013 und 2017 im Vergleich

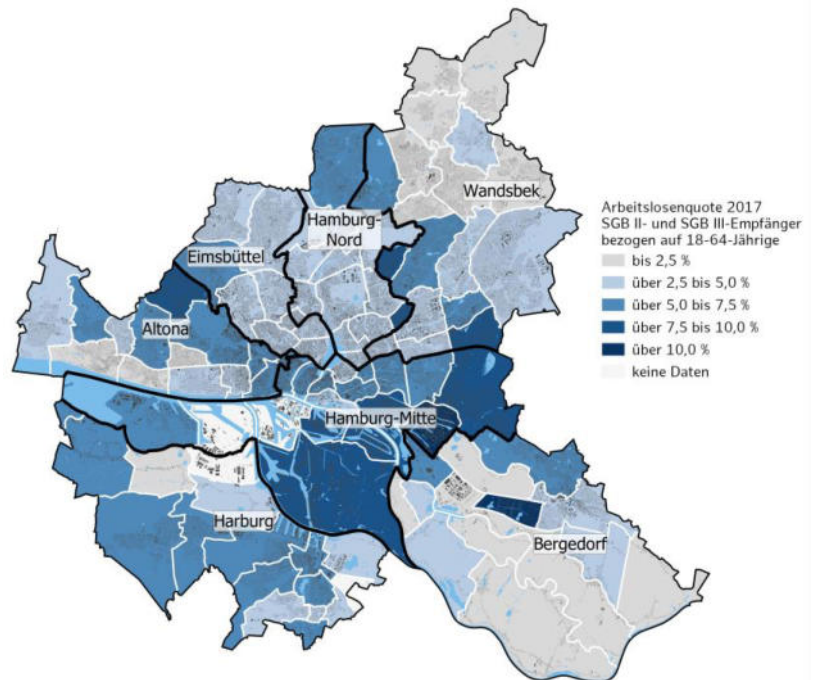


Quelle: Statistikamt Nord

»» Arbeitslosenzahlen gehen deutlicher zurück – Konzentration unter anderem auf Großwohnsiedlungen

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

Abb. 37: Arbeitslosigkeit 2017

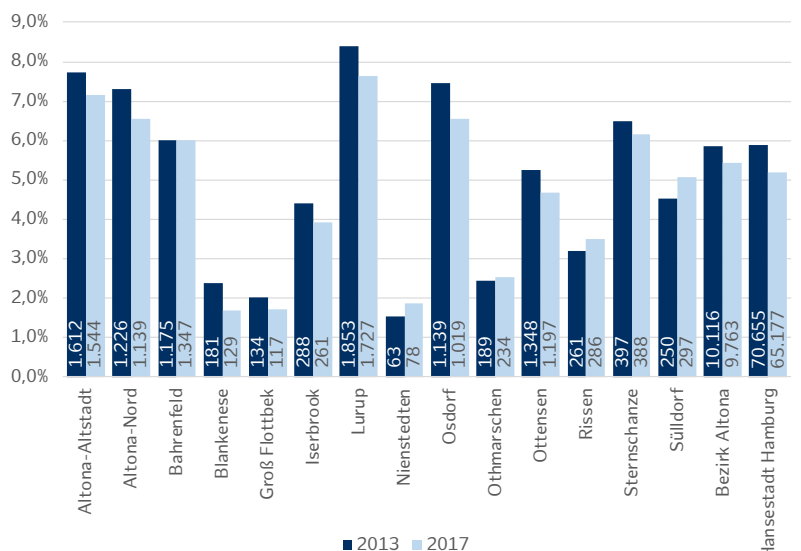


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

»» Arbeitslosigkeit auf gesamtstädtischem Niveau – Konzentration in der Kernstadt, Lurup und Osdorf

- Im Bezirk Altona ist die Zahl der Arbeitslosen von 2013 bis 2017 um 350 auf 9.760 Personen zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote sank damit um 0,4 %-Punkte auf 5,4 %
- Die höchsten Arbeitslosenquoten im Bezirk weisen die Stadtteile Altona-Altstadt (7,2 %), Altona-Nord (6,6 %), Osdorf (6,5 %) und Lurup (7,6 %) auf
- Von Bahrenfeld abgesehen, ist in allen Stadtteilen mit einem überdurchschnittlich hohen Arbeitslosenanteil eine positive Entwicklung zu erkennen.

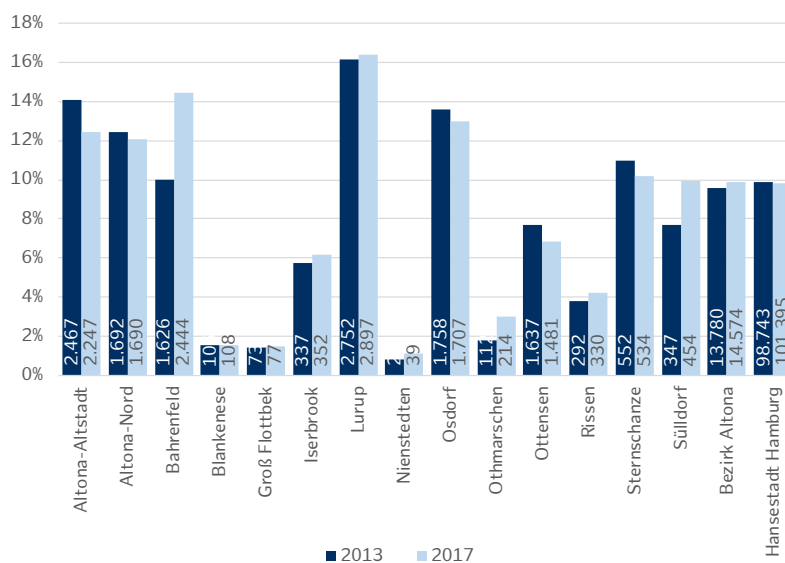
Abb. 38: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2017 im Bezirk Altona



Quelle: Statistikamt Nord

» Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II steigt

- Entgegen der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen ist die absolute Zahl der Bedarfsgemeinschaften – vermutlich aufgrund des Flüchtlingszuzugs, gestiegen
- **Hamburg:** 2017 gab es 101.400 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht etwa 9,8 % aller Haushalte. Bis 2014 ging die Zahl der Bedarfsgemeinschaften kontinuierlich zurück. Seit 2015 ist wieder ein Anstieg zu beobachten. Gegenüber 2013 nahm die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 2.650 zu
- Im Vergleich ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Bezirk Altona stärker gewachsen. Insgesamt leben Stand 2017 14.570 Bedarfsgemeinschaften im Bezirk (2013 bis 2017: +790). Der Anteil stieg damit um 0,3 %-Punkte auf 9,9 % und ist vergleichbar mit dem Anteil in der Hansestadt
- Der größte Anstieg ist in Bahrenfeld zu, vermutlich im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung, zu verzeichnen. In den meisten anderen Stadtteilen ist die Entwicklung stabil bzw. leicht rückläufig.

Abb. 39: Kleinräumige Bedarfsgemeinschaften 2017 im Bezirk Altona


Quelle: Statistikamt Nord

2.2.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

	Bevölkerungsentwicklung absolut (relativ)		Natürliche Bevölkerungsentwicklung (ø Saldo)		Außenwanderungen unter 18-Jährige (Saldo)		Außenwanderungen 18- bis 29-Jährige (Saldo)		Außenwanderungen über 64-Jährige (Saldo)	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017
Altona-Altstadt	+1.588 (+5,8%)	+1.151 (+4%)	59,4	109,4	-84	-96	1.462	1.600	-91	-147
Altona-Nord	+438 (+2%)	+1.108 (+5%)	168,4	183,4	-167	-109	1.442	1.407	-135	-72
Bahrenfeld	+714 (+2,6%)	+3.861 (+13,9%)	41,8	131,8	-196	778	1.603	3.637	-130	-122
Blankenese	+213 (+1,6%)	+338 (+2,5%)	6,0	-8,2	91	169	67	240	-32	-29
Groß Flottbek	-179 (-1,6%)	+199 (+1,8%)	7,4	0,4	-8	77	291	370	-64	-33
Iserbrook	+272 (+2,5%)	+305 (+2,7%)	-57,4	-63,6	-1	33	65	131	-16	24
Lurup	+776 (+2,3%)	+1.148 (+3,2%)	-57,4	9,2	-187	162	118	524	-204	-155
Nienstedten	+393 (+5,5%)	+36 (+0,5%)	-16,8	-36,0	91	70	69	12	25	64
Osdorf	+419 (+1,6%)	+631 (+2,4%)	-88,2	-74,8	9	294	147	749	-81	-78
Othmarschen	+469 (+3,7%)	+2.433 (+18,3%)	-11,0	26,2	3	100	166	374	11	32
Ottensen	+1.069 (+3,2%)	+847 (+2,4%)	194,8	257,2	-175	-211	1.659	1.932	-132	-74
Rissen	+531 (+3,6%)	+269 (+1,7%)	-121,2	-125,6	99	117	14	1	74	78
Sternschanze	+159 (+2%)	+267 (+3,3%)	-13,0	2,0	-22	-38	688	635	2	20
Sülldorf	+117 (+1,3%)	+405 (+4,3%)	3,0	-4,8	-4	92	-2	63	-78	-71
Bezirk Altona	+6.979 (+2,7%)	+12.998 (+4,9%)	115,8	406,6	-551	1.438	7.789	11.675	-851	-563
Hansestadt Hamburg	+38.458 (+2,2%)	+89.903 (+4,9%)	65,4	2597,0	-2.082	13.481	72.103	95.611	-8.805	-6.835

	Binnenwanderungen unter 18-Jährige (Saldo)		Binnenwanderungen 18- bis 29-Jährige (Saldo)		Binnenwanderungen über 64-Jährige (Saldo)		Fluktuation (Mobilitätskennziffer)		Migrationshintergrund (Anteil an EW mit HW)	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008	2017	2009	2017
Altona-Altstadt	-98	-193	563	396	-9	7	124	113	35,7%	37,9%
Altona-Nord	-401	-271	199	553	-133	-161	133	134	34,0%	36,5%
Bahrenfeld	-82	-314	59	-550	80	-19	121	154	25,9%	36,8%
Blankenese	4	187	-246	-241	-78	-160	100	87	14,1%	17,6%
Groß Flottbek	129	103	-286	-217	-70	-8	110	105	18,3%	22,4%
Iserbrook	261	218	-67	-115	10	224	86	79	17,5%	21,9%
Lurup	677	678	50	16	152	125	74	79	38,3%	47,7%
Nienstedten	50	67	-79	-162	88	54	115	99	16,1%	19,8%
Osdorf	347	190	-83	-353	104	131	86	90	32,0%	40,3%
Othmarschen	105	454	-124	251	120	95	101	111	18,7%	25,1%
Ottensen	-384	-410	451	501	-184	-23	105	106	23,8%	26,3%
Rissen	250	382	-244	-222	217	163	48	71	12,7%	18,0%
Sternschanze	-189	-196	219	245	285	224	157	149	34,2%	36,7%
Sülldorf	60	224	-85	-3	-10	-68	83	99	17,6%	24,2%
Bezirk Altona	729	1.119	327	99	572	584	102	107	26,9%	32,6%
Hansestadt Hamburg	-1	487	0	177	0	3	99	1.215	28,1%	34,9%

	SV-Beschäftigte (Anteil an EW im Erwerbsalter)		Arbeitslosigkeit (Anteil an EW im Erwerbsalter)		Haushaltsentwicklung absolut (relativ)		Anteil Singlehaushalte		Anteil Haushalte mit Kindern	
	2008	2017	2008	2017	2009 - 2012	2013 - 2017	2009	2017	2009	2017
Altona-Altstadt	46,3%	56,4%	9,0%	7,2%	+1.522 (+9,6%)	+529 (+3%)	61,3%	62,7%	15,2%	16,2%
Altona-Nord	50,1%	56,2%	7,8%	6,6%	+660 (+5,1%)	+391 (+2,9%)	60,7%	62,7%	16,3%	16,5%
Bahrenfeld	53,6%	55,6%	6,1%	6,0%	+590 (+3,8%)	+692 (+4,3%)	57,3%	58,7%	16,4%	17,5%
Blankenese	37,1%	46,6%	1,9%	1,7%	+159 (+2,4%)	+126 (+1,8%)	45,2%	45,7%	19,2%	20,8%
Groß Flottbek	37,6%	47,4%	1,5%	1,7%	-152 (-2,9%)	+81 (+1,6%)	44,6%	43,3%	22,8%	24,5%
Iserbrook	50,0%	58,3%	4,0%	3,9%	+422 (+7,9%)	-167 (-2,9%)	42,8%	45,0%	21,9%	22,0%
Lurup	51,0%	57,4%	7,9%	7,6%	+683 (+4,3%)	+574 (+3,4%)	40,8%	45,0%	24,0%	23,5%
Nienstedten	36,9%	42,9%	1,7%	1,9%	+121 (+3,6%)	+16 (+0,5%)	42,9%	43,6%	24,1%	23,3%
Osdorf	47,5%	53,7%	6,6%	6,5%	+374 (+3%)	+220 (+1,7%)	43,4%	46,8%	22,3%	22,9%
Othmarschen	39,3%	50,6%	1,6%	2,5%	+230 (+3,7%)	+841 (+13,2%)	44,7%	41,8%	21,5%	25,4%
Ottensen	49,5%	58,3%	5,4%	4,7%	+969 (+4,9%)	+301 (+1,4%)	58,8%	61,4%	17,1%	17,3%
Rissen	44,5%	52,5%	2,4%	3,5%	+356 (+4,9%)	+116 (+1,5%)	43,2%	45,4%	19,7%	21,3%
Sternschanze	44,3%	53,9%	7,0%	6,2%	+265 (+5,5%)	+223 (+4,4%)	63,8%	67,5%	15,0%	14,5%
Sülldorf	45,2%	52,2%	4,8%	5,1%	+69 (+1,6%)	+48 (+1,1%)	43,2%	46,5%	23,7%	22,7%
Bezirk Altona	47,3%	54,8%	5,8%	5,4%	+6.268 (+4,6%)	+3.991 (+2,8%)	51,5%	53,6%	19,2%	19,8%
Hansestadt Hamburg	49,9%	58,1%	6,0%	5,2%	+40.523 (+4,3%)	+34.004 (+3,4%)	51,6%	54,4%	17,8%	17,8%

2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Altona

Zentrale Ergebnisse

- Der Bezirk konnte die Neubautätigkeit deutlich steigern und weist die zweithöchste Neubauintensität aller Bezirke auf. Das Genehmigungsziel von 1.500 Wohnungen pro Jahr wird seit 2015 erreicht.
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum liegt ein stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau: Altona hat in Bezug auf die Neubautätigkeit einen Geschosswohnungsbauanteil von 89 %
- Eine Besonderheit ist die hohe Neubautätigkeit in vielen zentralen Lagen (z. B. in Altona-Altstadt, Othmarschen, Ottensen), die in Ermangelung von Flächenpotenzialen in nur wenigen Teilräumen möglich ist.
- Altona weist einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil geförderter Wohnungen auf (8,0 %; HH: 8,5 %). Der Anteil an geförderten Wohnungen ist rückläufig. Die Zahl der Bewilligungen ist gestiegen
- Der Abschmelzprozess im geförderten Bestand hat sich weiter fortgesetzt. In den nächsten fünf Jahren fallen 3.390 Wohnungen aus der Bindung. ABER: Bei Bewilligungszahlen auf dem Niveau der letzten Jahre, kann der Bindungsauslauf kompensiert werden.
- Der Bezirk Altona weist im Vergleich das höchste Mietniveau auf. Die Mietentwicklung liegt seit 2013 über dem städtischen Niveau und die Dynamik ist ähnlich dem Vergleichszeitraum. Der hohe Anteil von Wohnungen von SAGA und Genossenschaften, mit moderaten Mieten, wirkt dämpfend
- Deutliche Zuwächse sind bei den Baulandpreisen zu verzeichnen. Das Preisniveau in den zentralen Stadtteilen bewegt sich deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

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

2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur

» Prägung durch Geschosswohnungsbau an innerstädtischen und durch EFH in peripheren Stadtteilen

- Altona ist – v. a. in den zentralen Lagen – einer der am stärksten durch Geschosswohnungsbau geprägten Bezirke. In Richtung Elbvororte und Peripherie steigt der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Die beanspruchte Wohnfläche und die Wohnungsgrößen im Bestand sind überdurchschnittlich hoch.
- Der Wohnflächenkonsum ist – vermutlich auch aufgrund statistischer Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Flüchtlingszuzug – leicht rückläufig (2013 bis 2017: -0,48 m²)

Tab. 6: Wohnungsbestandsstruktur 2017

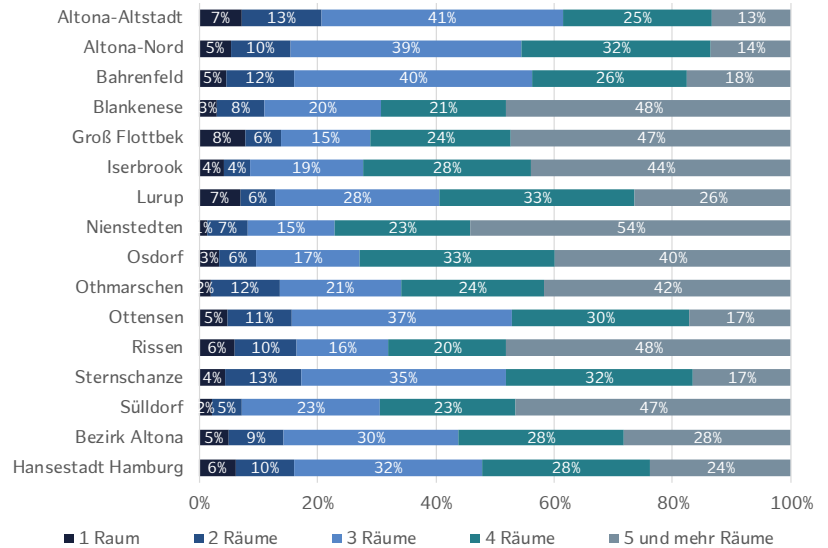
	Wohnungsbestand		Gebäudetypologie		Wohnfläche	
	Anzahl der Wohnungen	Veränderung gegenüber 2013	Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH	Anteil von Wohnungen in MFH	je EW	je WE
Altona-Altstadt	16.026	+736	1,2%	98,8%	35,1	63,3
Altona-Nord	11.780	+448	1,0%	99,0%	33,7	63,9
Bahrenfeld	14.256	+461	16,2%	83,8%	32,5	69,8
Blankenese	6.527	+218	47,7%	52,3%	59,5	117,1
Groß Flottbek	4.814	+85	45,9%	54,1%	49,6	104,3
Iserbrook	5.655	+132	40,9%	59,1%	41,8	84,0
Lurup	15.824	+405	32,9%	67,1%	34,1	77,3
Nienstedten	3.169	+72	54,3%	45,7%	55,1	124,3
Osdorf	12.426	+200	27,0%	73,0%	40,2	84,4
Othmarschen	6.941	+817	34,0%	66,0%	51,9	113,0
Ottensen	18.496	+399	2,2%	97,8%	38,9	70,4
Rissen	7.299	+207	47,9%	52,1%	49,1	101,1
Sternschanze	4.065	+140	2,0%	98,0%	36,4	68,3
Sülldorf	4.367	+132	52,1%	47,9%	42,2	90,9
Bezirk Altona	131.645	+4.452	22,1%	77,9%	40,2	81,1
Hansestadt Hamburg	916.082	+28.347	20,7%	79,3%	38,3	76,1

Quelle: Statistikamt Nord

» Prägung durch größere Wohnungen

- Der Wohnungsbestand im Bezirk Altona ist überdurchschnittlich stark von größeren Wohnungen mit vier und mehr Räumen geprägt. (Anmerkung: Räume beinhalten eine Küche. Eine Wohnung mit drei Räumen ist mit einer Zweizimmerwohnung vergleichbar)
- Kleine und mittelgroße Wohnungen mit bis zu drei Räumen gibt es in größerem Umfang in den zentralen Lagen des Bezirks (z. B. Altona-Altstadt, Ottensen, Sternschanze)
- In den durch Einfamilienhäuser und großzügigere Villenbebauung geprägten Elbvororte bzw. äußeren Stadtteile liegt der Anteil großer Wohnungen deutlich höher

Abb. 40: Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2017



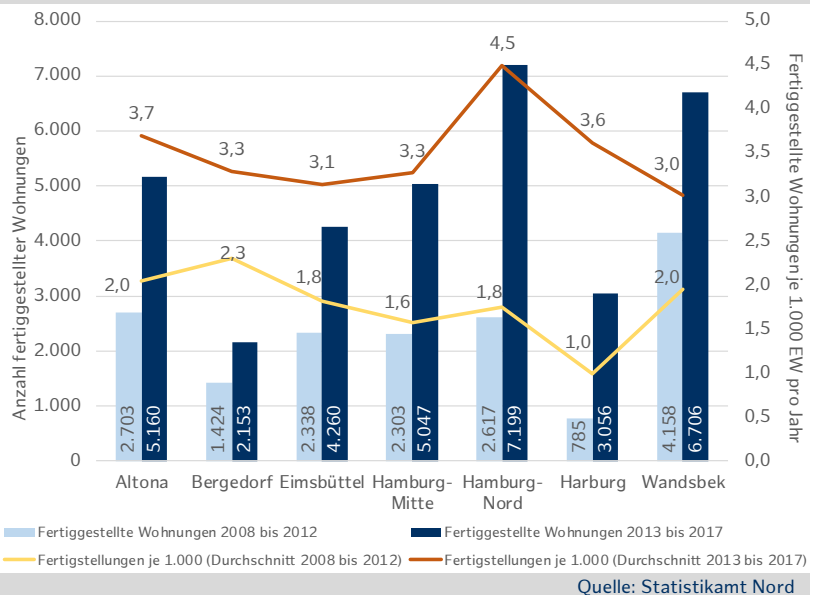
Quelle: Statistikamt Nord

2.3.2 Neubautätigkeit

» Zweithöchste Neubautätigkeit – Stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau

- Seit September 2016 ist es die Zielvorgabe für den Bezirk Altona 1.500 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen (Vorher: 900 WE).
- Baugenehmigungen 2013 bis 2017: ø 1.572 Wohnungen p. a., ca. 11 % davon in EZFH (2008 bis 2012: 828 WE, ca. 20 % davon in EZFH)
- Genehmigungsziele werden erreicht
- Baufertigstellungen 2013 bis 2017: ø 1.032 WE, ca. 15 % in EZFH (2008 bis 2012: ø 541 WE p. a., ca. 30 % in EFZH)
- Bezirksübergreifend ist zu beobachten, dass der Anteil des Geschosswohnungsbaus an der Neubautätigkeit gestiegen ist.
- Altona ist der Bezirk mit der zweithöchsten Neubautätigkeit. Gegenüber dem Vergleichszeitraum haben sich die Fertigstellungszahlen fast verdoppelt.

Abb. 41: Baufertigstellungen der Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich

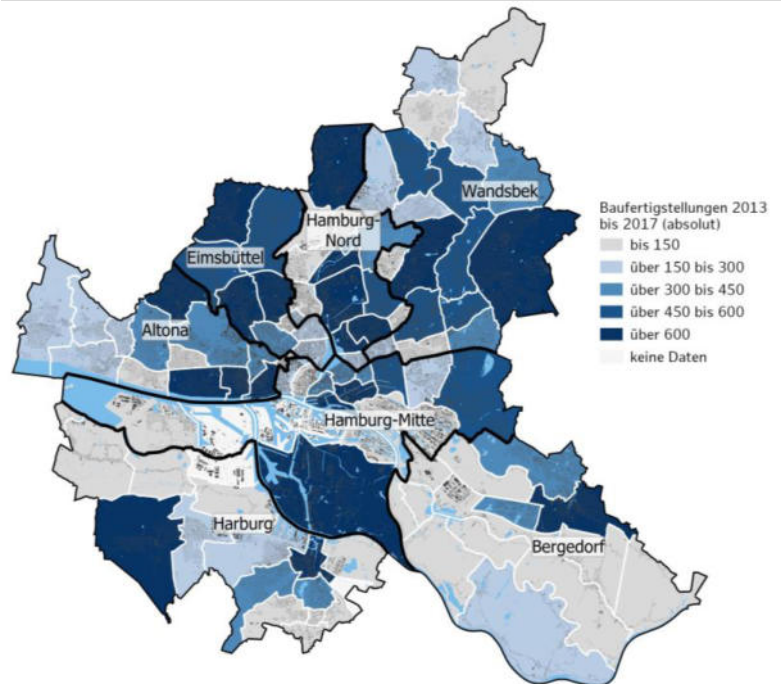


Quelle: Statistikamt Nord

» Schwerpunkt der Neubautätigkeit in der „2. Reihe“ und den äußeren Stadtteilen

- Die Schwerpunkte der Neubautätigkeit liegen im Wesentlichen in den Stadtteilen der „2. Reihe“ und in der Peripherie Hamburgs.
- Aufgrund fehlender Flächenpotenziale konnte in nur wenigen zentralen Stadtteilen zusätzlicher Wohnraum in größerem Umfang geschaffen werden. Ausnahmen sind etwa Teil der Bezirke Hamburg-Nord und Altona sowie die Stadtteile Hafencity und Hammerbrook.
- Die Stadtteile mit den höchsten Baufertigungszahlen zwischen 2013 und 2017 sind Winterhude (1.690 Wohnungen), Langenhorn (1.320), Rahlstedt (1.190), Harburg (1.040) und Barmbek-Süd (1.020).

Abb. 42: Kleinräumige Baufertigstellungen 2013 bis 2017

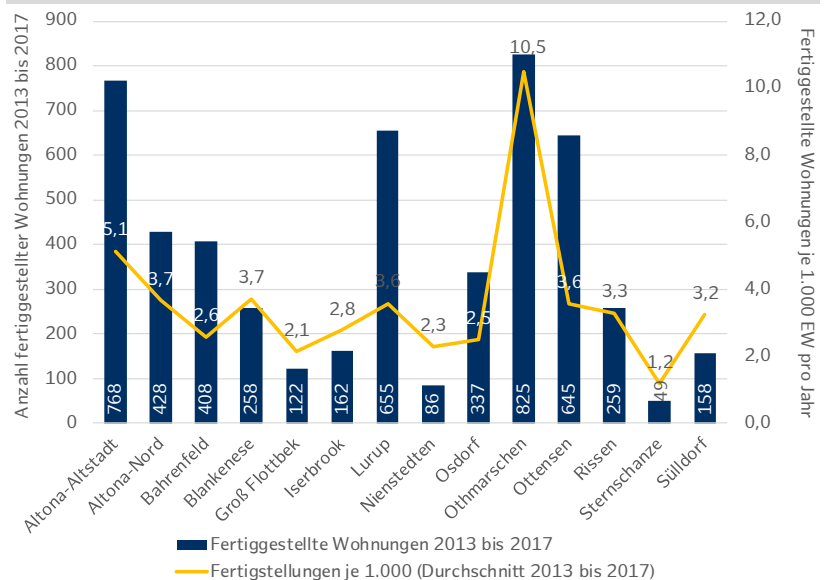


Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

» Höchste Bauintensität in innerstädtischen Lagen

- Im Bezirk Altona gab es zwischen 2013 und 2017 eine hohe Neubauintensität in vielen innerstädtischen Lagen
- Der Bezirk profitiert davon von mehreren größeren Potenzialstandorten (Neue Mitte Altona, Othmarschen Park etc.) und kann somit in vielen innerstädtischen Lagen neuen Wohnraum schaffen.
- In den Elbvororten (z. B. Iserbrook, Nienstedten), aber auch in der Sternschanze sind die Fertigstellungszahlen – in Ermangelung von Flächenpotenzialen – deutlich niedriger.
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum haben sich die Fertigstellungszahlen in Altona-Altstadt, Altona-Nord, Othmarschen und Osdorf mehr als verdoppelt, zum Teil verdreifacht.

Abb. 43: Baufertigstellungen im Bezirk Altona 2013 bis 2017



Quelle: Statistikamt Nord

2.3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

»» Abschmelzprozess öffentlich geförderter Wohnungen setzt sich fort

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

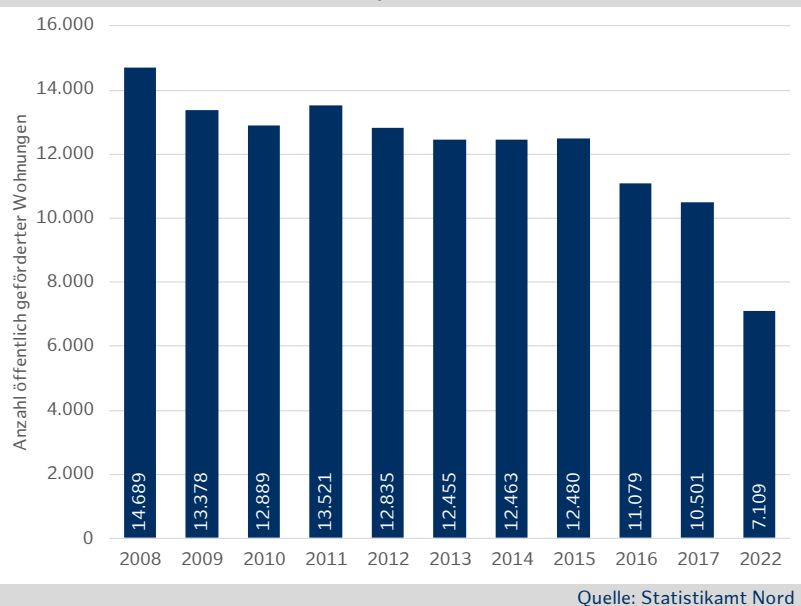
Abb. 44: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2013 bis 2017 und Perspektive bis 2022



»» Geringerer Anteil geförderter Wohnungen im Bezirk Altona – Deutlicher Abschmelzprozess

- Im Bezirk Altona gab es 2017 10.500 geförderte Wohnungen. Mit 8,0 % liegt der Anteil am Wohnungsbestand leicht unter dem städtischen Durchschnitt
- Die Entwicklung folgt weitgehend dem skizzierten Prozess in Hamburg. Seit 2013 sind 1.950 Wohnungen und seit 2008 4.190 Wohnungen aus der Bindung gefallen, die nicht kompensiert wurden. Der Anteil am Wohnungsbestand lag vor zehn Jahren noch bei 11,9 %.
- Bis zum Jahr 2022 werden etwa 3.390 Wohnungen bzw. etwa ein Drittel der geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen.

Abb. 45: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Altona 2013 bis 2017 und Perspektive bis 2022



»» (Noch) hoher Anteil geförderter Wohnungen in zentralen Stadtteilen

- Die Stadtteile Altona-Altstadt, Altona-Nord und Sternschanze sowie die stärker durch Großwohnsiedlungen geprägten Stadtteile Lurup und Osdorf weisen einen überdurchschnittlich großen geförderten Bestand auf. In den anderen Stadtteilen, v. a. in den Elbvororten liegt der Anteil unter dem bezirklichen Niveau.
- Vom Bindungsauslauf waren vor allem Altona-Altstadt, Osdorf, Bahrenfeld und Lurup betroffen. In Altona-Nord, Iserbrook und Othmarschen ist die Zahl gebundener Wohnungen leicht gestiegen
- Perspektivisch ist der größte Bindungsauslauf in Ottensen, Lurup, Osdorf und Altona-Altstadt zu erwarten. In einigen Stadtteilen werden bis 2022 50 % bis 70 % der Belegungsbindungen auslaufen

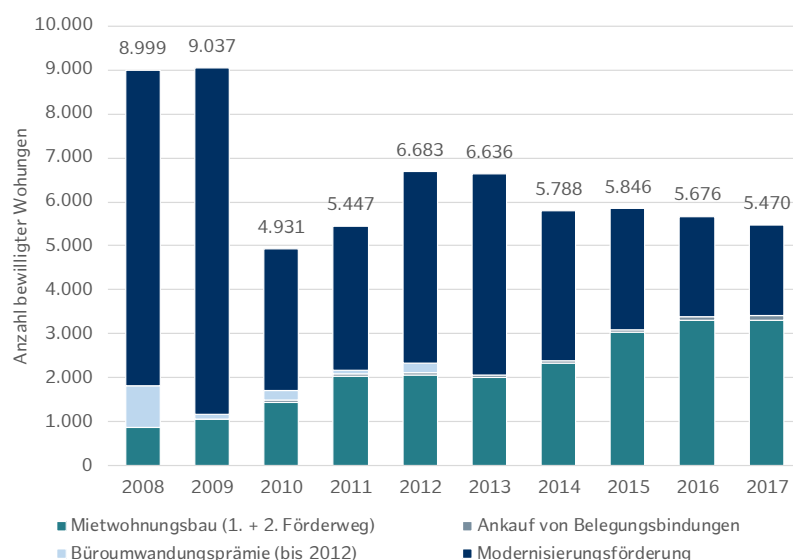
Tab. 7: Kleinräumige Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Altona 2013 bis 2017 und Perspektive 2022

	2008		2013		2017		2022
	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE	Anteil	Anzahl WE
Altona-Altstadt	2.960	21,8%	2.865	18,7%	2.336	14,6%	1.807
Altona-Nord	1.392	12,5%	1.429	12,6%	1.448	12,3%	1.062
Bahrenfeld	1.060	8,3%	664	4,8%	407	2,9%	372
Blankenese	58	0,9%	32	0,5%	32	0,5%	32
Groß Flottbek	36	0,7%	36	0,8%	36	0,7%	36
Iserbrook	100	1,9%	132	2,4%	132	2,3%	132
Lurup	3.236	21,8%	2.892	18,8%	2.562	16,2%	1.804
Nienstedten	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Osdorf	3.313	28,1%	1.972	16,1%	1.200	9,7%	518
Othmarschen	61	1,0%	61	1,0%	157	2,3%	157
Ottensen	1.470	8,3%	1.429	7,9%	1.349	7,3%	548
Rissen	252	3,6%	178	2,5%	178	2,4%	54
Sternschanze	464	12,0%	478	12,2%	456	11,2%	379
Sülldorf	287	6,9%	287	6,8%	208	4,8%	208
Bezirk Altona	14.689	11,9%	12.455	9,8%	10.501	8,0%	7.109
Hansestadt Hamburg	102.631	11,7%	86.152	9,7%	77.576	8,5%	58.495

Quelle: Statistikamt Nord

»» Steigende Bedeutung des geförderten Wohnungsneubaus

- Die Verlängerung bestehender bzw. die Schaffung neuer Bindungen kann zumindest einen Teil des Auslaufs ausgleichen.
- Im „Vertrag für Hamburg“ aus dem Jahr 2016 wurde u. a. das Ziel formuliert, jährlich 3.000 neue öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen (vorher 2.000 WE).
- Seit 2011 wurde das Ziel von 2.000 und seit 2015 von 3.000 Wohnungen im Mietwohnungsneubau erreicht.
- Der Neubau geförderter Wohnungen hat an Bedeutung gewonnen. Zwischen 2013 und 2017 wurden 13.980 Wohnungen im 1. und 2. Förderweg im Mietwohnungsneubau bewilligt (2008 bis 2012: 7.470 WE)
- Die Zahl von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Rahmen der Modernisierungsförderung ging zurück. In der Folge ist die Zahl der Bewilligungen im Vergleich der Betrachtungszeiträume rückläufig.

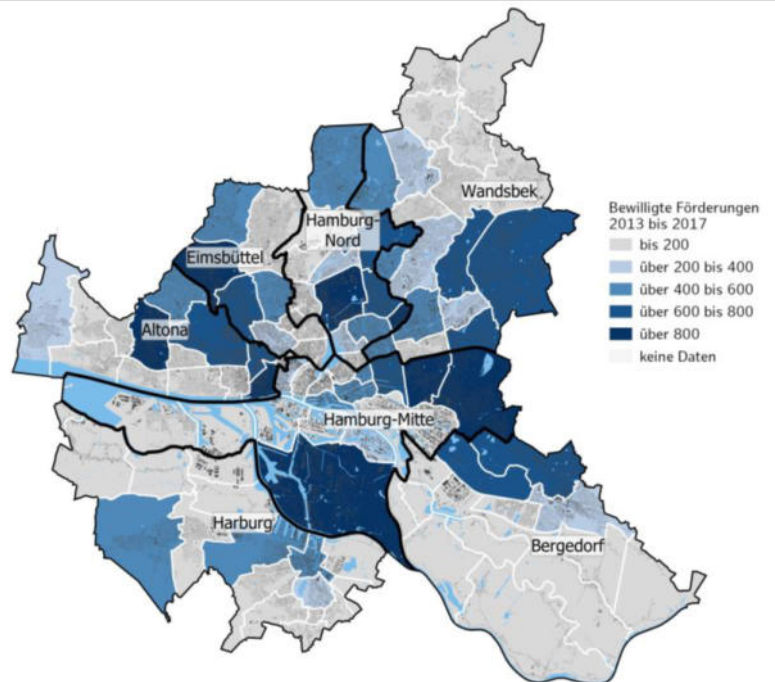
Abb. 46: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg nach Art der Förderung 2008 bis 2017


Quelle: IFB

»» Kaum geförderter Neubau in den zentralen Lagen

- Von den insgesamt 29.420 Bewilligungen zwischen 2013 und 2017 entfiel nur ein geringer Teil auf die zentralen Stadtteile Hamburgs. Ausnahmen sind Altona-Nord, Altona-Altstadt sowie Winterhude und Barmbek-Nord.
- Demgegenüber gibt es relativ hohe Bewilligungszahlen in eher peripheren Stadtteilen etwa in Billstedt, Eidelstedt, Horn, Osdorf, Wilhelmsburg, Dulsberg, Lohbrügge, Farmsen-Berne und Rahlstedt.
- Die höchsten Bewilligungszahlen im Mietwohnungsneubau wurden in der Hafencity, Hammerbrook, Horn, Eidelstedt, Winterhude, Ohlsdorf, Farmsen-Berne und Billwerder registriert.

Abb. 47: Anzahl bewilligter Förderungen 2013 bis 2017

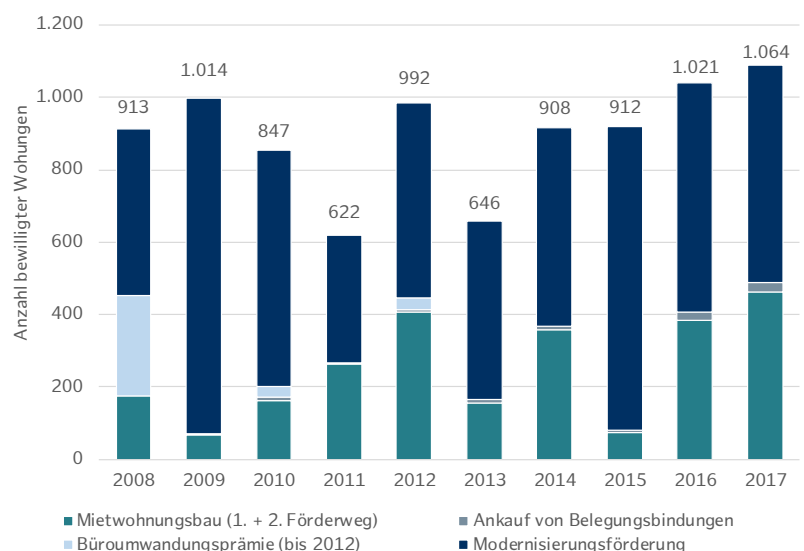


Quelle: IFB | OpenStreetMap

»» Hoher Anteil von Modernisierungsförderung bei insgesamt leichtem Anstieg der Bewilligungen

- Zwischen 2013 und 2017 wurde für 4.550 Wohnungen eine Förderung bewilligt (15,5 % aller Bewilligungen in Hamburg).
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 bis 2012 ist die Zahl der Bewilligungen leicht gestiegen (4.390 Wohneinheiten, Anteil von 12,5 %)
- Die Modernisierungsförderungen stellen mit 68,3 % den überwiegenden Teil der Bewilligungen.
- Von 2013 bis 2017 sind im Bezirk Altona 1.430 Wohnungen auf dem 1. und 2. Förderweg im Mietwohnungsneubau bewilligt worden (31,5 % aller Bewilligungen im Bezirk). 2008 bis 2012: 1.080 Wohneinheiten (Anteil von 25,5 %)
- Die Schwerpunkte des geförderten Neubaus waren Altona-Altstadt (240 WE), Altona-Nord (340 WE), Othmarschen (170 WE), Lurup (260 WE) und Rissen (180 WE).

Abb. 48: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im Bezirk Altona nach Art der Förderung 2008 bis 2017



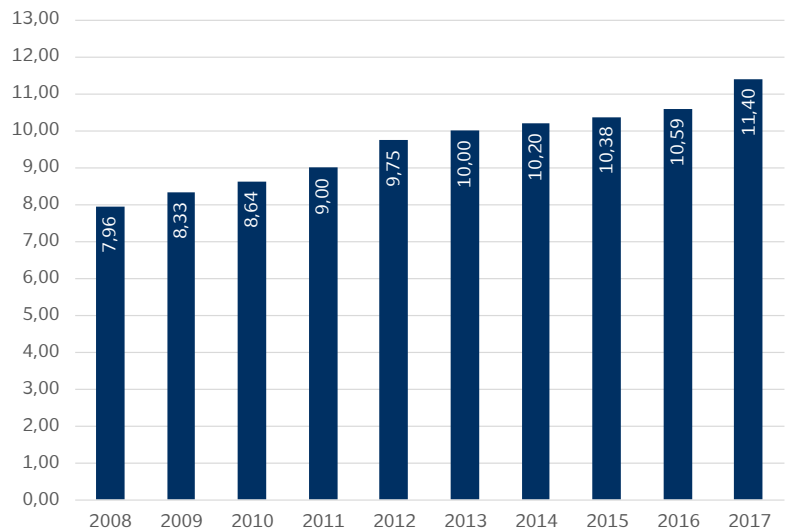
Quelle: IFB

2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung

» Mietenanstieg verläuft etwas langsamer

- Der deutliche Nachfrageanstieg, mit dem die Neubautätigkeit kaum Schritt halten konnte, führte zu einer Marktdynamik, die sich in einem deutlich steigenden Miet- und Kaufpreisniveau niederschlug.
- 2017 lag der Median der Angebotsmieten (Inserate des Portals ImmobilienScout24) in Hamburg bei 11,40 Euro/m² nettokalt.
- Gegenüber 2013 stiegen die Mieten um 1,40 Euro/m² bzw. um 14,0 %.
- Im Vergleich zum Zeitraum 2008 bis 2012 (+1,79 Euro/m² bzw. 22,4 %) sind die Mieten damit etwas langsamer gestiegen, allerdings von einem deutlich höheren Ausgangsniveau.

Abb. 49: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017

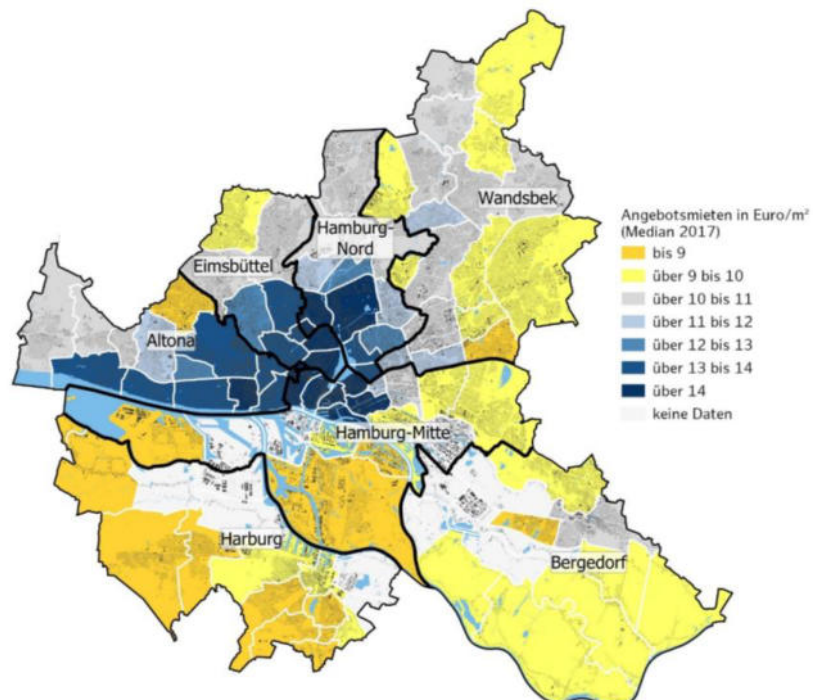


Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

» Höchstes Mietniveau der Hamburger Bezirke – Zentrale Lagen und Stadtteile an der Elbe hochpreisig

- Mit 12,99 Euro/m² nettokalt liegt das Mietniveau im Bezirk etwa 1,59 Euro/m² höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Altona ist damit vor Hamburg-Nord der teuerste Bezirk. Die höchsten Angebotsmieten werden im Stadtteil Ottensen aufgerufen.
- Überdurchschnittlich hohe Mieten werden in den zentralen Stadtteilen und entlang der Elbe verlangt.
- Demgegenüber bewegt sich das Mietniveau in den äußeren und statusniedrigeren Stadtteilen auf einem Niveau unterhalb des städtischen Durchschnitts.

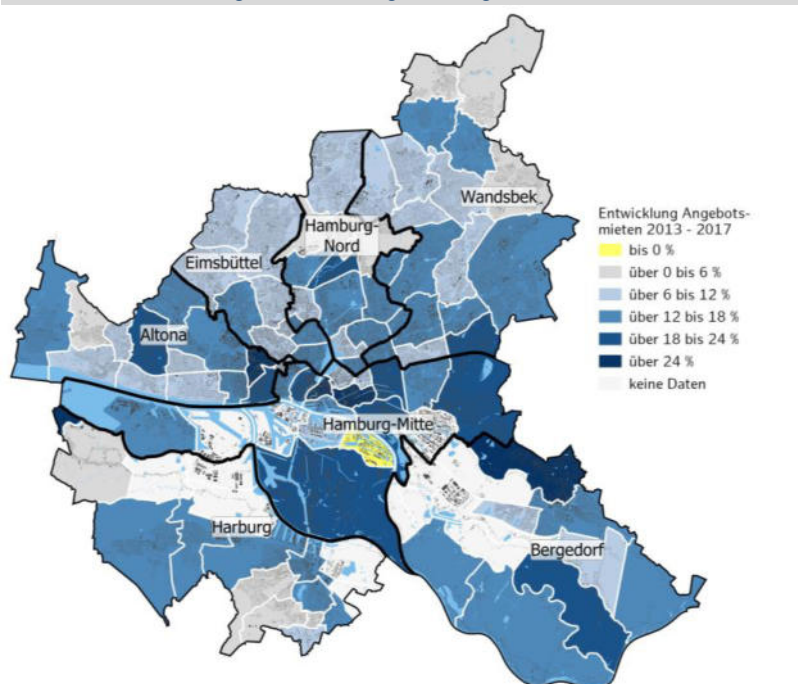
Abb. 50: Angebotsmieten 2017



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

» Überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten – Stärkere Entwicklung gegenüber Vergleichszeitraum

- Die Angebotsmieten im Bezirk sind zwischen 2013 und 2017 um 14,7 % (+1,67 Euro/m²) und damit etwas stärker als im gesamtstädtischen Durchschnitt gestiegen
- Im Vergleich zum Zeitraum 2008 bis 2012 (+1,36 Euro/m² bzw. +14,4 %) fällt der Mietpreisanstieg etwas dynamischer aus.
- Zu den Stadtteilen mit der dynamischsten Mietenentwicklung gehören die zentralen Stadtteile (insbesondere Altona-Nord) und Osdorf.
- In den Elbvororten ist eher eine moderate Preisentwicklung zu beobachten – allerdings auf einem hohen Ausgangsniveau

Abb. 51: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten 2013 bis 2017


Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

» Bedeutender Anteil von Wohnungen zu moderaten Angebotspreisen auf konstantem Niveau

- Da Angebotsmieten nur einen Ausschnitt des Mietwohnungsmarktes abbilden, wurden zusätzlich die Neuvertragsmieten der SAGA und der Genossenschaften herangezogen, die auf Internetportalen nicht oder nur in geringem Umfang inserieren.
- Im Bezirk Altona sind knapp ein Drittel des Wohnungsbestandes in Besitz von SAGA, Genossenschaften und der öffentlichen Hand (43 % aller Mietwohnungen). Damit liegt Altona über dem Hamburger Durchschnitt von 29,9 % bzw. 37,7 %.
- Damit wird im Bezirk eine bedeutende Anzahl von Wohnungen zu moderaten Mietpreisen und von Vermietern mit einer maßvollen Mietenpolitik angeboten
- Die Neuvertragsmieten von SAGA GWG und Genossenschaften sind von 2013 bis 2016 weitgehend konstant und bewegen sich deutlich unter den Angebotsmieten

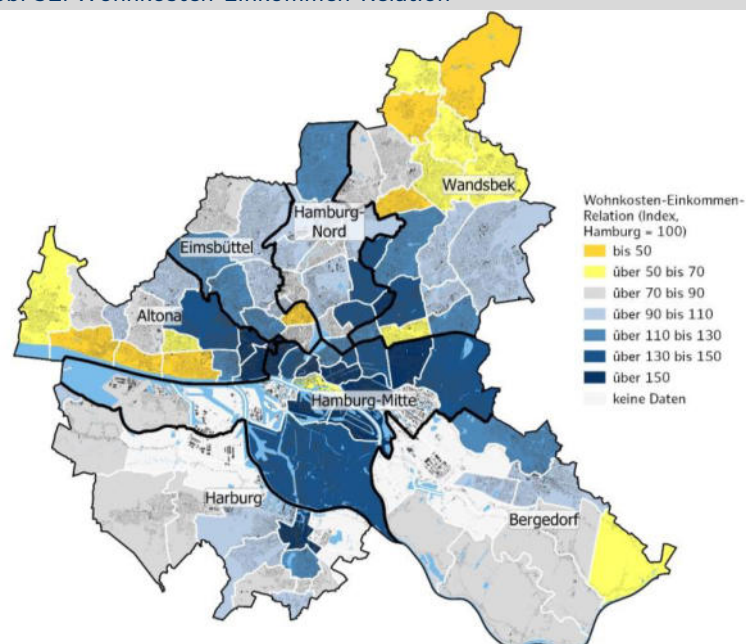
Tab. 8: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften 2013 und 2016

	Neuvertragsmieten in Euro/m ² (SAGA GWG und Genossenschaften)		
	2013	2016	Veränderung
Altona-Altstadt	7,15	7,17	+0%
Altona-Nord	7,30	7,39	+1%
Bahrenfeld	7,35	7,70	+5%
Groß Flottbek		6,71	
Iserbrook	7,04	6,39	-9%
Lurup	6,34	6,18	-3%
Osdorf	5,96	6,06	+2%
Othmarschen		9,92	
Ottensen	7,51	7,74	+3%
Sternschanze	7,68		
Sülldorf	6,28	6,10	-3%
Bezirk Altona	6,93	6,85	-1%
Hansestadt Hamburg	6,63	6,87	+4%

Quelle: CRES-Studien zum Hamburger Mietwohnungsmarkt

» Große Unterschiede in der Wohnkostenbelastung

- Über die quantitative Verfügbarkeit und qualitativen Anforderungen an Wohnraum hinaus, ist die Miethöhe und das Verhältnis zum Einkommen ein wichtiger Indikator.
- Die Wohnkosten-Einkommen-Relation stellt den Anteil des Einkommens dar, der im Vergleich zum städtischen Durchschnitt für das Wohnen aufgewendet wird.
- Die höchsten Belastungen gibt es vor allem in den zentralen Stadtteilen, die hohe Mieten aufweisen, die Haushalte aber eher über unterdurchschnittliche Einkommen verfügen sowie in den Stadtteilen mit niedrigen Einkommen und zum Teil soziostrukturellen Problemen.
- Die geringste Kostenbelastung ist in den „etablierten“ Stadtteilen, etwa den Elbvororten, um die Außenalster sowie in periphereren Lagen etwa den Walddörfern, zu beobachten.

Abb. 52: Wohnkosten-Einkommen-Relation


Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

» Hohes und deutlich steigendes Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen

- Gegenüber den Mieten sind die Kaufpreise – unter anderem durch eine zusätzliche Nachfrage aufgrund des günstigen Zinsniveaus – noch deutlich stärker gestiegen.
- 2017 lag der Median für eine Eigentumswohnung bei 4.000 Euro/m² Wohnfläche. Das entspricht einem Anstieg von 38,8% im Vergleich zu 2013. Gegenüber 2008 haben sich die Preise verdoppelt.
- Im Bezirk Altona liegen die Kaufpreise (2017: 4.990 Euro/m²) insbesondere in den zentralen Lagen und den Elbvororten zum Teil deutlich über dem städtischen Niveau. Zum Teil sind die Preise geradezu explodiert. Im Neubau liegt der Median bei fast 5.690 Euro/m².

Tab. 9: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Euro/m² 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Altona

	Bestand					Neubau				
	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17
Altona-Altstadt	2.679	3.317	3.485	5.854	+68,0%		4.500	5.476	7.462	+36,3%
Altona-Nord	2.259	3.500	3.750	5.000	+33,3%				5.621	
Bahrenfeld	2.029	2.541	2.934	4.076	+38,9%				5.490	
Blankenese	2.590	3.710	4.233	5.776	+36,5%		5.020	4.793	7.058	+47,3%
Groß Flottbek	2.760	3.450	3.966	5.333	+34,5%				7.292	
Iserbrook	1.742	2.601		3.613					4.734	
Lurup	1.557	2.086		3.598						
Nienstedten	2.722	4.167	4.193	6.844	+63,2%	4.164	5.291			
Osdorf	1.818	2.292	2.468	4.128	+67,2%				4.481	
Othmarschen	3.205	3.924	3.960	5.973	+50,8%		5.479	4.243	5.613	+32,3%
Ottensen	2.373	3.942	4.858	5.798	+19,3%		4.600	5.448	9.000	+65,2%
Rissen	1.913	2.647	2.660	3.795	+42,7%		2.937		5.119	
Sternschanze	2.238	3.868	4.569	5.746	+25,8%			4.842		
Sülldorf	1.818	2.200	2.193	2.736	+24,8%	2.969				
Bezirk Altona	2.318	3.500	3.821	4.986	+30,5%	3.299	4.495	4.505	5.689	+26,3%
Hansestadt Hamburg	1.923	2.670	2.882	4.000	+38,8%	2.901	3.991	4.022	4.850	+20,6%

Quelle: ImmobilienScout24

»» Preisdynamik bei Einfamilienhäusern höher als bei Eigentumswohnungen

- Ähnlich dynamisch verlief die Entwicklung für Einfamilienhäuser. Die hohe Nachfrage trifft auf ein begrenztes Potenzial, zusätzlichen Wohnraum in diesem Segment zu schaffen. Zudem liegt der Fokus stärker auf flächeneffizienteren Typologien. In der Folge steigen die Preise deutlich an und Haushalte weichen in das Umland aus.
- 2017 lag der Median im Bezirk Altona für den Kauf eines Einfamilienhauses mit 5.350 Euro/m² deutlich über dem städtischen Durchschnitt (3.810 Euro/m²).
- Seit 2013 sind die Preise je Quadratmeter Wohnfläche um 32,8 % und damit im Bereich des Hamburger Durchschnitts (+32,9 %) gestiegen.

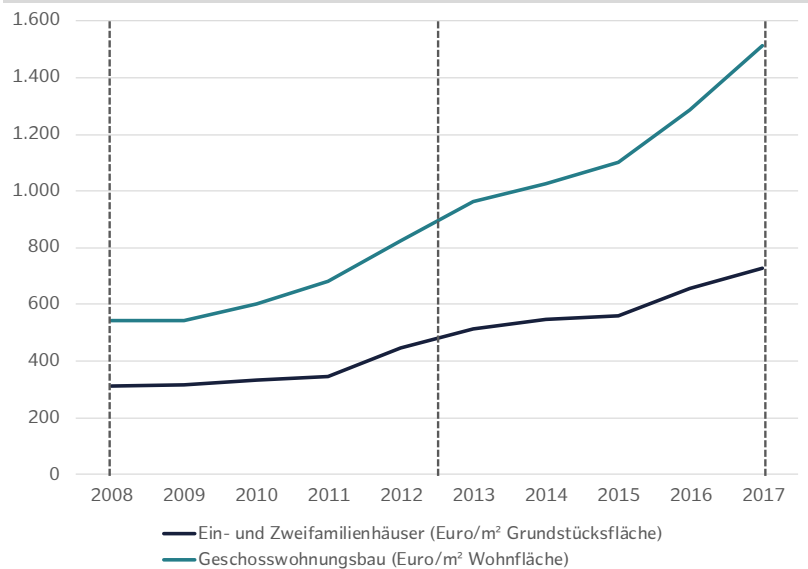
Tab. 10: Angebotspreise für Einfamilienhäuser insgesamt (in Euro/m²) 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Altona

	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17
Altona-Altstadt					
Altona-Nord					
Bahrenfeld	389.000 (2.262)	432.511 (3.675)	443.500 (3.701)	549.000 (4.406)	+23,8%
Blankenese	900.000 (4.246)	792.500 (4.775)	1.060.000 (5.414)	1.590.000 (7.209)	+50,0%
Groß Flottbek	535.000 (3.654)	897.500 (4.832)	818.500 (5.045)	1.250.000 (7.004)	+52,7%
Iserbrook	334.185 (2.529)	449.000 (3.190)	474.000 (3.325)	549.500 (4.261)	+15,9%
Lurup	262.638 (2.077)	339.800 (2.520)	340.000 (2.625)	459.500 (3.485)	+35,1%
Nienstedten	775.000 (4.440)	1.355.000 (6.136)	1.422.500 (5.603)	1.650.000 (7.081)	+16,0%
Osdorf	355.000 (2.562)	459.000 (3.190)	471.750 (3.606)	797.250 (5.078)	+69,0%
Othmarschen	895.000 (4.430)	1.447.300 (5.606)	1.450.000 (5.472)	1.600.000 (7.722)	+10,3%
Ottensen			612.500 (4.482)		
Rissen	460.000 (2.990)	595.000 (3.612)	625.000 (3.767)	799.000 (4.923)	+27,8%
Sternschanze					
Sülldorf	387.500 (2.990)	440.000 (3.210)	495.000 (3.960)	549.000 (4.400)	+10,9%
Bezirk Altona	449.500 (2.980)	595.000 (3.752)	598.000 (4.028)	837.000 (5.348)	+40,0%
Hansestadt Hamburg	291.700 (2.254)	385.000 (2.794)	390.000 (2.865)	499.000 (3.809)	+27,9%

Quelle: ImmobilienScout24

»» Explosion der Preise für Bauland

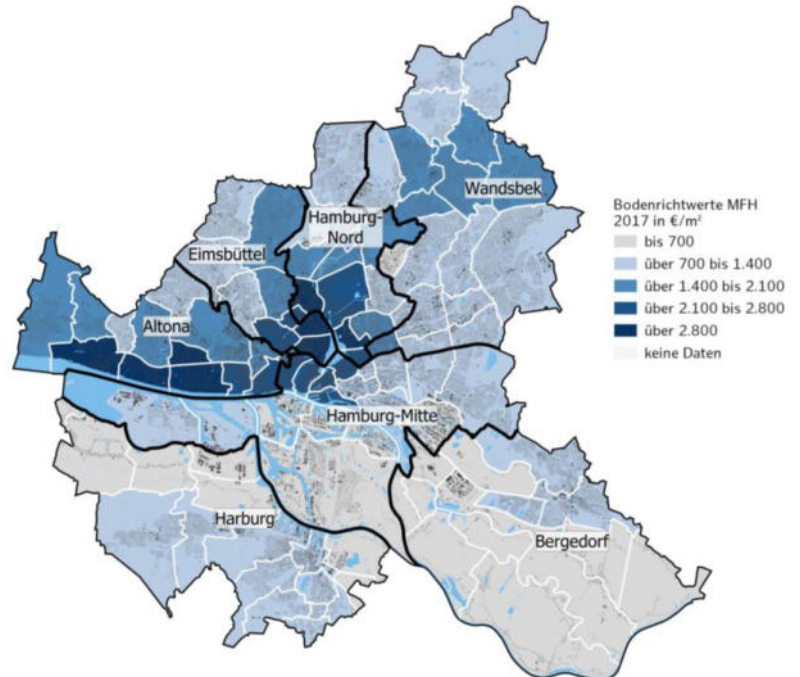
- Ein – neben den Baukosten – zentraler Indikator für die Realisierbarkeit bezahlbaren Wohnraums sind die Baulandpreise. Infolge des hohen Neubaubedarfs und des hohen Investitionsinteresses sind die Bodenrichtwerte regelrecht explodiert.
- Ein- und Zweifamilienhäuser: 2017 liegt der Bodenrichtwert bei 729 Euro/m² Grundstücksfläche. Seit 2013 sind die Preise um 214 Euro/m² bzw. um 41,6 % gestiegen. Gegenüber 2008 beträgt der Zuwachs 418 Euro/m² bzw. 134,4 %.
- Geschosswohnungsbau: Aktuell werden 1.515 Euro/m² Wohnfläche gezahlt. Seit 2013 liegt der Preisanstieg bei 553 Euro/m² bzw. 57,5 %, seit 2008 sogar bei 971 Euro/m² oder 178,5 %.
- In einem Gutachten 2017 beziffert die ARGE e. V. die Herstellungskosten mit 2.727 Euro/m². Zusammen ergeben sich damit Kosten von durchschnittlich 4.200 Euro/m² Wohnfläche, mit entsprechenden Auswirkungen auf Mieten und Kaufpreise.

Abb. 53: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017


»» Zentrale Lagen und Elbvororte mit den höchsten Grundstückspreisen

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

Abb. 54: Kleinräumige Entwicklung der Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg | OpenStreetMap

»» Grundstückspreise steigen schneller als Preise für Wohneigentum

- Im Bezirk Altona sind die Grundstückspreise in weiten Teilen noch deutlich stärker gestiegen.
- Gerade in den zentralen Stadtteilen und den Elbvororten liegen die Bodenrichtwerte deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. In vielen Stadtteilen des Bezirks stiegen die Preise um 60 % und mehr.
- Ähnlich ist die Situation im Einfamilienhaussegment. Hervorzuheben sind Iserbrook, Lurup und Rissen. Hier liegen die Preise unter dem städtischen Durchschnitt

Tab. 11: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Bezirk Altona 2008, 2012, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp

	Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m ² Grundstücksfläche)					Geschosswohnungsbau (Euro/m ² Wohnfläche)				
	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17	2008	2012	2013	2017	Relativ 13-17
Altona-Altstadt	-	1.002	1.147	1.689	47,3%	534	1.178	1.323	2.130	61,0%
Altona-Nord	-	692	793	1.325	67,1%	455	1.060	1.191	2.079	74,6%
Bahrenfeld	278	496	558	771	38,2%	494	863	1.043	1.639	57,1%
Blankenese	625	1.266	1.455	1.709	17,5%	848	1.691	2.108	3.078	46,0%
Groß Flottbek	468	846	942	1.287	36,6%	706	1.612	1.956	3.047	55,8%
Iserbrook	284	431	482	662	37,3%	523	716	865	1.310	51,4%
Lurup	226	284	341	507	48,7%	403	428	513	836	63,0%
Nienstedten	599	1.000	1.145	1.356	18,4%	1.065	1.874	2.339	3.505	49,9%
Osdorf	352	584	656	893	36,1%	507	891	1.080	1.729	60,1%
Othmarschen	712	1.087	1.247	1.521	22,0%	1.119	1.546	1.944	2.976	53,1%
Ottensen	592	1.028	1.185	1.829	54,3%	531	1.144	1.325	2.198	65,9%
Rissen	331	453	507	691	36,3%	543	865	1.052	1.424	35,4%
Sternschanze	-	777	893	1.488	66,6%	486	1.037	1.154	1.884	63,3%
Sülldorf	334	538	603	813	34,8%	538	838	1.017	1.410	38,6%
Hansestadt Hamburg	311	446	515	729	41,6%	544	823	962	1.515	57,5%

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

2.3.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

	Anteil kleiner Wohnungen (bis 3 Räume)		Neubautätigkeit		Veränderung gebundener Wohnraum		Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand	
	2008	2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2008	2017
Altona-Altstadt	51,8%	61,5%	347	768	+30	-529	21,8%	14,6%
Altona-Nord	48,2%	54,6%	116	428	+21	19	12,5%	12,3%
Bahrenfeld	42,1%	56,3%	232	408	-270	-257	8,3%	2,9%
Blankenese	26,9%	30,7%	183	258	-10	0	0,9%	0,5%
Groß Flottbek	22,9%	29,0%	54	122	+0	0	0,7%	0,7%
Iserbrook	32,4%	27,7%	163	162	+10	0	1,9%	2,3%
Lurup	30,5%	40,6%	360	655	-267	-330	21,8%	16,2%
Nienstedten	23,1%	22,9%	99	86	+0	0	0,0%	0,0%
Osdorf	31,2%	27,2%	129	337	-1341	-772	28,1%	9,7%
Othmarschen	28,1%	34,1%	332	825	+0	96	1,0%	2,3%
Ottensen	44,1%	52,9%	408	645	-41	-80	8,3%	7,3%
Rissen	31,0%	32,0%	131	259	+0	0	3,6%	2,4%
Sternschanze	39,6%	51,8%	58	49	+14	-22	12,0%	11,2%
Sülldorf	29,1%	30,6%	91	158	+0	-79	6,9%	4,8%
Bezirk Altona	37,2%	43,9%	2.703	5.160	-1854	-1.954	11,9%	8,0%
Hansestadt Hamburg	40,1%	47,8%	16.328	33.581	-6299	-8.576	11,7%	8,5%

	Bewilligte Förderung (Neubau)		Mietniveau (Angebotsmieten in Euro/m²)		Mietentwicklung (relativ)		Bodenrichtwerte (Euro/m²)		Entwicklung Bodenrichtwerte EFZH	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2008	2017	2008 - 2012	2013 - 2017	EFZH 2017	GWB 2017	2008 - 2012	2013 - 2017
Altona-Altstadt	117	241	9,38	13,70	18,0%	23,5%	1.689	2.130		47,3%
Altona-Nord	201	343	9,72	14,00	13,2%	24,3%	1.325	2.079		67,1%
Bahrenfeld	47	42	8,89	13,07	23,9%	15,8%	771	1.639	78,4%	38,2%
Blankenese	0	16	11,20	13,63	7,5%	11,1%	1.709	3.078	102,6%	17,5%
Groß Flottbek	0	0	10,38	12,98	16,5%	9,9%	1.287	3.047	80,8%	36,6%
Iserbrook	0	47	9,60	10,97	3,0%	9,5%	662	1.310	51,8%	37,3%
Lurup	472	257	7,08	8,50	2,4%	15,0%	507	836	25,7%	48,7%
Nienstedten	0	8	11,90	13,36	4,5%	7,4%	1.356	3.505	66,9%	18,4%
Osdorf	71	79	8,54	11,30	11,4%	22,8%	893	1.729	65,9%	36,1%
Othmarschen	157	169	11,45	14,00	9,2%	11,7%	1.521	2.976	52,7%	22,0%
Ottensen	10	23	10,00	14,53	25,0%	12,4%	1.829	2.198	73,6%	54,3%
Rissen	0	180	8,15	10,51	5,7%	16,8%	691	1.424	36,9%	36,3%
Sternschanze	0	18	9,49	14,37	37,0%	6,8%	1.488	1.884		66,6%
Sülldorf	0	10	7,53	10,51	28,0%	5,1%	813	1.410	61,1%	34,8%
Bezirk Altona	1.075	1.433	9,43	12,99	14,4%	14,7%				
Hansestadt Hamburg	7.468	13.984	7,96	11,40	22,4%	14,0%	729	1.515	43,4%	41,6%

	Entwicklung Bodenrichtwerte GWB		Kaufpreise ETW (in Euro)	Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen		Kaufpreise EFZH (in Euro)	Entwicklung Kaufpreise Einfamilienhaus	
	2008 - 2012	2013 - 2017	2017	2008 - 2012	2013 - 2017	2017	2008 - 2012	2013 - 2017
Altona-Altstadt	120,6%	61,0%	6.152	46,4%	48,9%			
Altona-Nord	133,0%	74,6%	5.402	55,0%	39,4%			
Bahrenfeld	74,7%	57,1%	4.556	20,5%	39,1%	549.000	11,2%	23,8%
Blankenese	99,4%	46,0%	6.195	52,2%	37,8%	1.590.000	-11,9%	50,0%
Groß Flottbek	128,3%	55,8%	6.402	28,3%	60,0%	1.250.000	67,8%	52,7%
Iserbrook	36,9%	51,4%	4.248	75,7%	22,0%	549.500	34,4%	15,9%
Lurup	6,2%	63,0%	3.598	32,4%	50,3%	459.500	29,4%	35,1%
Nienstedten	76,0%	49,9%	6.846	15,9%	62,3%	1.650.000	74,8%	16,0%
Osdorf	75,7%	60,1%	4.364	19,7%	76,8%	797.250	29,3%	69,0%
Othmarschen	38,2%	53,1%	5.869	25,3%	39,8%	1.600.000	61,7%	10,3%
Ottensen	115,4%	65,9%	6.200	54,6%	23,6%			
Rissen	59,3%	35,4%	4.855	37,7%	76,7%	799.000	29,3%	27,8%
Sternschanze	113,4%	63,3%	5.746	46,5%	19,2%			
Sülldorf	55,8%	38,6%	3.323	-16,1%	28,6%	549.000	13,5%	10,9%
Bezirk Altona			5.262	61,4%	30,1%	837.000	32,4%	40,0%
Hansestadt Hamburg	51,3%	57,5%	4.351	49,9%	34,8%	499.000	32,0%	27,9%

2.4 Perspektive und Herausforderungen

Abschließend werden die zentralen (bisher vorliegenden) Indikatoren für das Jahr 2018 dargestellt und die potenzielle zukünftige demografische Entwicklung in Hamburg skizziert. Im Anschluss werden die Herausforderungen und Handlungsansätze für den Bezirk Altona formuliert.

2.4.1 Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung

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

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

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

Im Bezirk Altona verlief die Entwicklung analog. Die Einwohnerzahl stieg um 1.500 auf 274.700 Personen. Auch diese Dynamik ist eine der niedrigsten innerhalb der letzten zehn Jahre.

Baugenehmigungen und -fertigstellungen: Die Zahl der Baugenehmigungen, die 2017 mit 11.350 Wohnungen erstmals über dem gesetzten gesamtstädtischen Ziel lag, ist 2018 wieder leicht auf 10.470 Einheiten zurückgegangen. Im Bezirk hat sich die Zahl mehr als halbiert (-1.325 Wohneinheiten).

Demgegenüber stieg die Zahl der Fertigstellungen deutlich. 2018 wurden 9.700 Wohnungen in Hamburg fertiggestellt. Das sind 2.870 mehr als noch 2017 und der höchste Wert seit Mitte der 1990er Jahre. Im Bezirk Altona wurden 2018 1.870 Wohnungen fertiggestellt (Ø 2013 bis 2017: 1.030 WE). Das sind 790 mehr als im Vorjahr.

Tab. 12: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit in Hamburg und im Bezirk Altona 2013 bis 2018

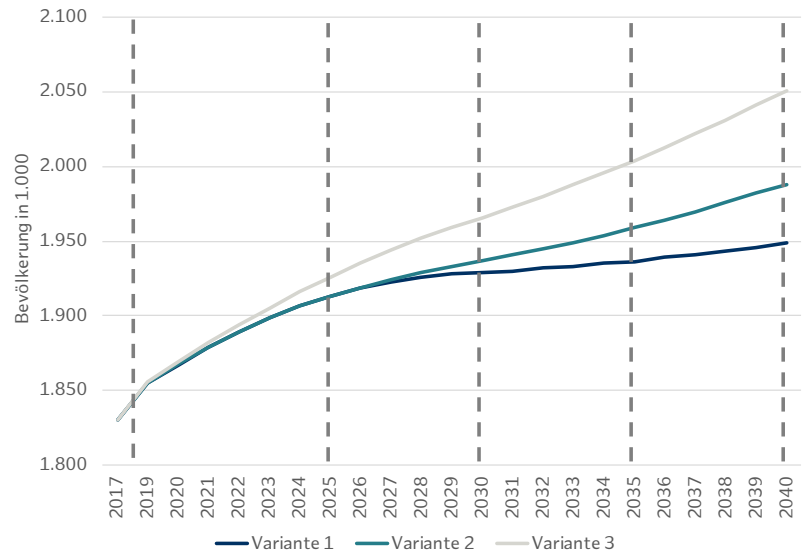
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bezirk Altona						
Bevölkerungsstand	259.897	262.129	267.058	270.263	273.203	274.702
Veränderung Vorjahr	+2.485	+2.232	+4.929	+3.205	+2.940	+1.499
Baugenehmigungen	1.158	1.013	1.524	1.903	2.262	937
Baufertigstellungen	1.036	1.080	1.107	855	1.082	1.870
Hansestadt Hamburg						
Bevölkerungsstand	1.788.994	1.803.752	1.833.930	1.860.759	1.880.997	1.891.810
Veränderung Vorjahr	+13.335	+14.758	+30.178	+26.829	+20.238	+10.813
Baugenehmigungen	8.648	9.731	7.687	9.651	11.335	10.470
Baufertigstellungen	5.952	6.086	7.665	7.050	6.828	9.700

Quelle: Statistikamt Nord

» Fortsetzung des Einwohnerzuwachses – Deutlich moderaterer Anstieg erwartet

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

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

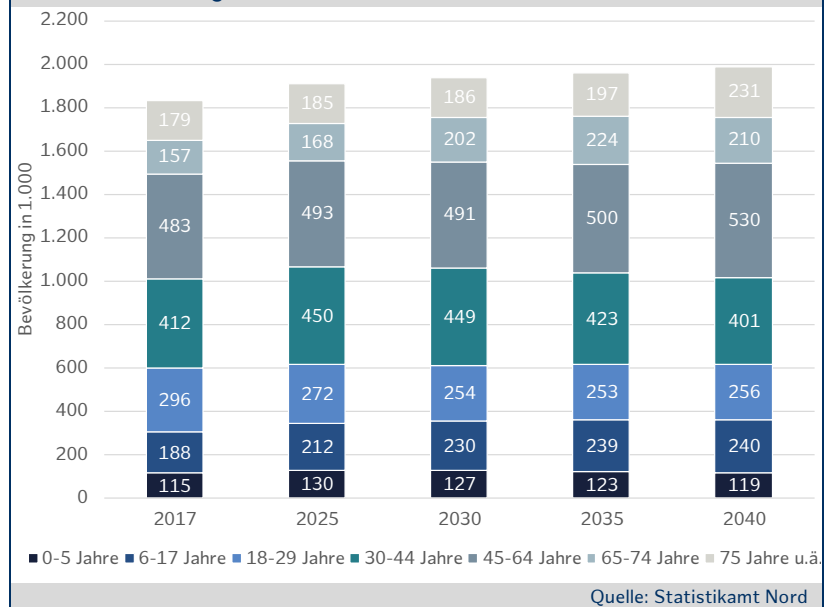


Quelle: Statistiktamt Nord

» Fortsetzung der altersstrukturellen Veränderungen

- Auf Basis der getroffenen Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsmuster wird sich zukünftig die Altersstruktur in Hamburg weiter verändern. Zentrale Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 2) dazu sind:
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird weiter ansteigen. Gegenüber 2017 liegt der Zuwachs bei 39.000 Personen, mit entsprechenden Herausforderungen für Kinderbetreuung, Schullandschaft und familiengerechten Wohnraum (Zum Vergleich: Zwischen 2009 und 2017 lag der Zuwachs bei ca. 36.000 unter 18-Jährigen).
- Die Zahl der Personen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige) wächst um etwa 24.000 Personen. Während bei den jüngeren Erwachsenen (18- bis 30-Jährige) von einem erheblichen Rückgang ausgegangen wird, wachsen die beiden anderen Altersgruppen, insbesondere die der 30- bis 44-Jährigen, deutlich.
- Etwas stärker wächst die Zahl der Senioren und Hochbetagten (65 Jahre und älter). Bis 2025 wächst diese Gruppe um etwa 17.000 Personen. Damit sind unter anderem Herausforderungen beim (bezahlbaren) seniorengerechten Wohnraum, Wohnumfeld und Daseinsvorsorge verbunden.

Abb. 56: Vorausberechnung der Altersstruktur für die Hansestadt Hamburg (Variante 2) 2017 bis 2040



2.4.2 Herausforderungen und Handlungsansätze

» Hohe Bedeutung als Entlastungsstandort – Magistralenstrategie – Stärkerer Fokus auf Nachverdichtung –

Der Bezirk Altona war aufgrund der hohen Neubautintensität in den letzten Jahren einer der wichtigste Entlastungsstandort gerade für die zentralen Lagen der Hansestadt Hamburg. Derzeit verfügt der Bezirk noch über einige größere Potenziale, die sich in der Mehrzahl bereits in Realisierung befinden und auch in der näheren Zukunft vergleichsweise hohe Fertigstellungszahlen erwarten lassen. In der näheren Zukunft wird die Mehrzahl „einfach“ zu entwickelnder Standorte bebaut sein bzw. kaum zusätzliche Fläche zur Verfügung stehen.

Der Fokus der Bezirks Altona verlagert sich bereits in den letzten Jahren stärker auf die Weiterentwicklung des Bestandes und das Bauen in bestehenden Quartiersstrukturen. Ein Beispiel dafür ist die Magistralenstrategie entlang der beiden Hauptverkehrsachsen (Osdorfer Weg-Osdorfer Landstraße-Sülldorfer Landstraße und Luruper Chaussee-Luruper Hauptstraße). Dabei geht es um sowohl um städtebauliche Qualität als auch um Quantität mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten mit kurzen Wegen. Dazu gehören etwa die Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken, Verdichtung bislang untergenutzten Flächen und die Entwicklung von Brachflächen entlang der Magistralen.

Zukünftig könnte zudem das Thema Ersatzneubau (in höherer Dichte) ein größeres Gewicht erhalten. Einige Gebäudebestände aus den 1950er/1960er Jahren entsprechen teilweise nicht mehr den qualitativen Anforderungen und der aktuellen Wohnungsnachfrage. Es gibt einen hohen Instandhaltungsaufwand. Eine Modernisierung muss unter anderem die Energetik, Reduzierung von Barrieren und die Veränderung von Wohnungsgrundrissen berücksichtigen. Bei einer nachhaltigen Sanierung werden fast Neubaukosten, allerdings kein Neubaustandard erreicht. Unabhängig von der Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegt weiteres Potenzial in der aktuellen baulichen Dichte dieser Quartiere. Vielfach sind die Gebäude drei-, bestenfalls viergeschossig ausgebildet. Im Ersatzneubau liegt die Chance eine höhere Ausnutzung der Flächen zu erreichen, den Wohnungsbestand qualitativ zu optimieren und in Teilen auch die städtebauliche Qualität zu verbessern.

» Bezahlbarer Wohnraum – Neubautätigkeit im geförderten Segment hoch halten

Die Sicherung der Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Ziel- und Altersgruppen ist weiterhin die zentrale Herausforderung der Wohnungspolitik. Die Mieten in Harburg sind weiterhin im Vergleich zu den Stadtteilen nördlich der Elbe sehr moderat. Dennoch ist auch im Bezirk eine erhebliche Mietendynamik zu verzeichnen. Die Zahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen ist in den letzten zehn Jahren um 4.190 zurückgegangen. In den kommenden fünf Jahren wird sich der aktuelle Bestand um weitere 3.390 Einheiten reduzieren, sofern Bindungen nicht verlängert oder neue Bindungen, etwa im Neubau, vereinbart werden. Aufgrund des vergleichsweise hohen Mietniveaus im Bezirk sollte versucht werden, den Wegfall der Bindungen – soweit möglich – durch neue mietpreisgebundene Wohnungen zu kompensieren. Sofern der Bezirk es schafft, die Bewilligungszahlen auf dem Niveau der letzten fünf Jahre zu halten, kann der Bindungsauslauf kompensiert werden.

Neben der Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums ist auch die standortverträgliche Verteilung innerhalb der urbanen Standorte des Bezirks wesentlich, so dass eine einseitige Belegung vermieden werden kann. In statusniedrigeren Quartieren kann eine gemischte Struktur aus freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen eine soziostrukturelle Durchmischung und die Aufwertung der Standorte fördern. In statusniedrigeren Lagen sollte der Anteil neuer geförderter Wohnungen niedriger ausfallen. Eine Konzentration sollte vermieden werden. Positiv zu werten ist der vorgesehene Schienenanschluss als S 32 von der Holstenstraße u. a. über Bahrenfeld bis in die Großwohnsiedlung Osdorfer Born und nach Lurup. Dies kann für beide Standorte einen positiven Entwicklungsimpuls bedeuten. An stabilen Standorten kann demgegenüber geprüft werden, ob nicht zumindest im Einzelfall von der 30 %-Quote nach oben abgewichen werden kann.

»» Zielgruppe Familien

Die äußeren Stadtteile sind aufgrund des Angebotes an Ein- und Zweifamilienhäusern bei Familien besonders beliebt. Aufgrund der Begrenztheit der Ressource kann diese flächenintensive Typologie nur im Rahmen von Nachverdichtungsprojekten (z. B. durch Flächenteilung, Bauen in 2. Reihe) umgesetzt werden. Der hohen Nachfrage kann kein Hamburger Bezirk gerecht werden. Zudem besteht eine Konkurrenzsituation mit dem Stadt-Umland-Raum. In den letzten Jahren ist darüber hinaus eine stärkere Präferenz von Familien nach innerstädtischen Wohnlagen wahrzunehmen. Es sollte versucht werden, die Nachfrage dieser Zielgruppe in neue Wohnformen zu lenken. Durch verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise gestapelte Reihenhäuser, lassen sich die Vorteile des Wohnens in der Stadt mit den Vorteilen individueller Wohnformen verbinden. Zu einem attraktiven Angebot für Familien gehören darüber hinaus auch gut geschnittene Miet- und Eigentumswohnungen. Sofern möglich, sollte der Bezirk auf familienfreundliche Konzepte hinwirken.

»» Zielgruppe Senioren

Eine weitere bedeutende Zielgruppe im Bezirk Altona sind Senioren. Der zukünftig zu erwartende weitere Zuwachs bei den Senioren und Hochbetagten bringt zusätzliche Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge mit sich. Diese Gruppe ist keineswegs homogen. Einerseits fragen Haus- bzw. Wohnungseigentümer (Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausquartieren) barrierearmen Wohnraum in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen bzw. im aktuellen Wohnumfeld nach. Während für diese Gruppe der finanzielle Aspekt von zunächst untergeordneter Bedeutung ist, wird künftig eine größere Zahl von Senioren – mit einer kleinen Rente bzw. mit Bezug von Grundsicherung im Alter – auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sein. Um den Alltag langfristig möglichst selbstständig bewältigen zu können, gelten auch für diese Zielgruppe besondere Standortanforderungen (z. B. Nähe/Anbindung zum Arzt, Einkaufsmöglichkeiten).

»» Baulandpreise und Erbbaurecht

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

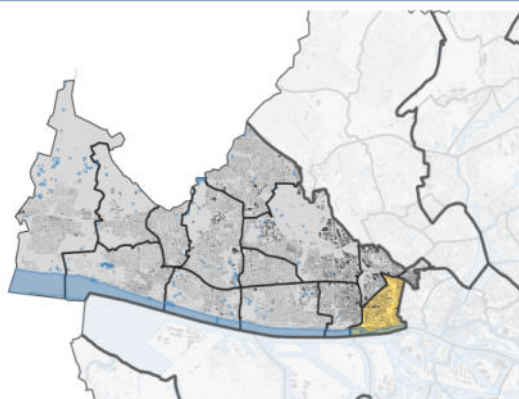


3 STADTTEILPROFILE

BEZIRK

ALTONA

Stadtteilprofil Altona-Altstadt

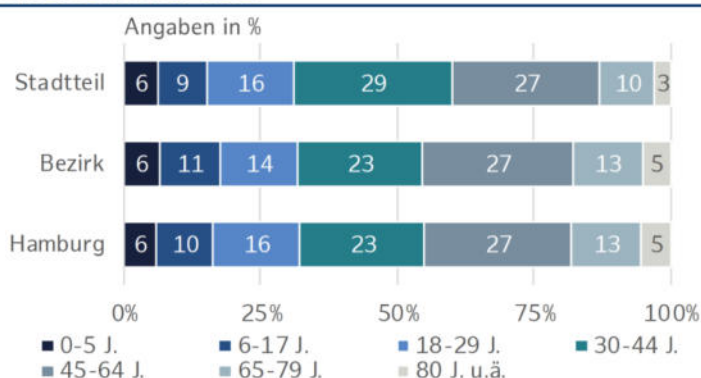


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+1.588	+1.151	29.974
Haushalte*	+1.522	+529	18.059
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-115	-68	1.544
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-136	-220	2.247
Migrations- hintergrund* **	+0,6	+0,8	38%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.188	+1.762	12.181

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

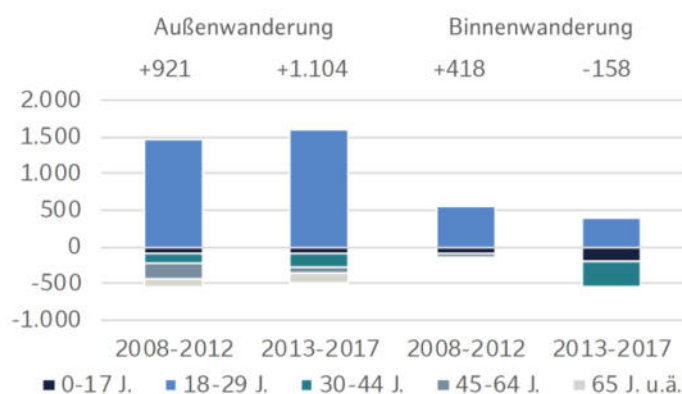
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+1.522	+529	18.059
Einpersonenhaushalte	+1.238	+188	11.314
Mehrpersonenhaushalte	+284	+341	6.745
Paarhaushalte	+174	+119	2.821
Familien (mit Kindern)	+271	+206	2.928
Senioren (Einpersonen- haushalte ab 65 Jahre)	-	-146	1.915

Wanderungen

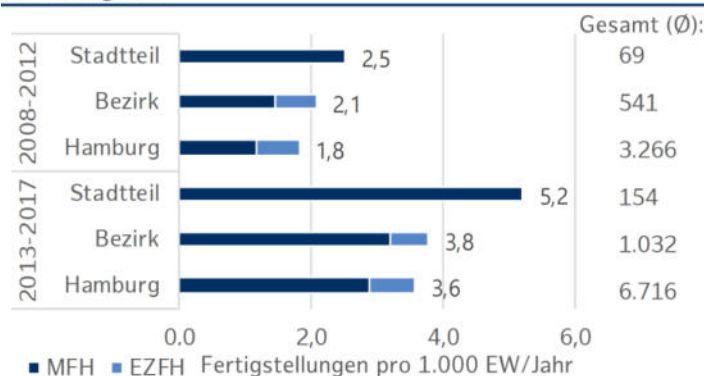


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+293	+743	16.313
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,8	-0,0	1,2%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,3	+0,3	35,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+1,5	+0,2	63,3
Geförderte Wohnungen	+97	-529	2.336
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,3	-4,1	14,3%

*Veränderung in Prozentpunkten

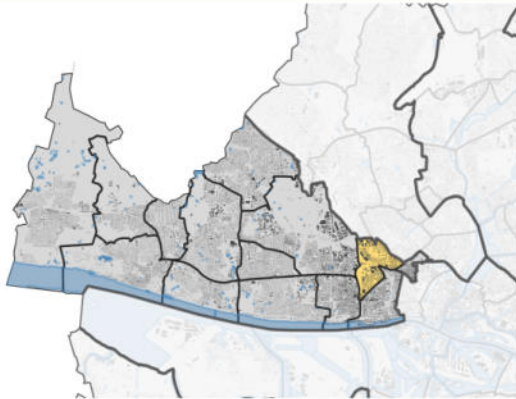
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,69	+2,61	13,70
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	152
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.244	+2.021	6.152
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	-	+542	1.689
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+644	+807	2.130

Stadtteilprofil Altona-Nord

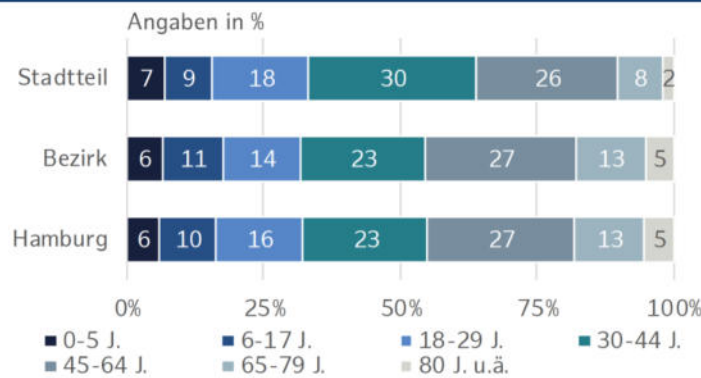


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+438	+1.108	23.387
Haushalte*	+660	+391	13.954
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-105	-87	1.139
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-188	-2	1.690
Migrations- hintergrund* **	+0,4	+1,6	36%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+528	+822	9.761

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

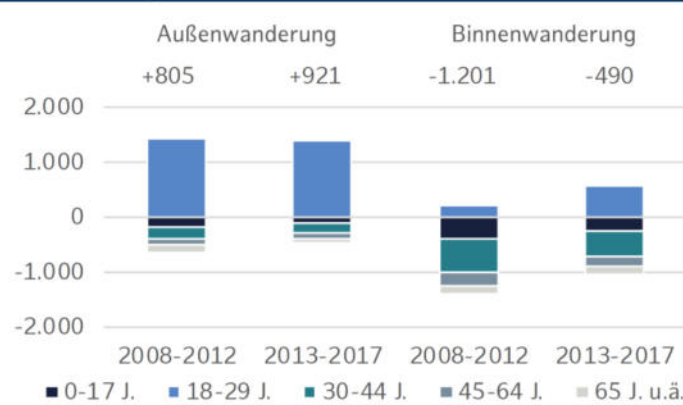
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+660	+391	13.954
Einpersonenhaushalte	+763	+137	8.752
Mehrpersonenhaushalte	-103	+254	5.202
Paarhaushalte	-90	+169	2.191
Familien (mit Kindern)	+102	+121	2.299
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-125	1.092

Wanderungen

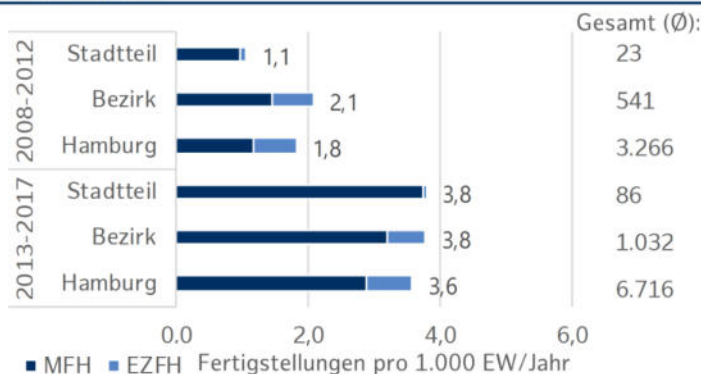


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+79	+448	12.084
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,4	+0,0	1,0%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,3	-0,4	33,7
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,9	+0,0	63,9
Geförderte Wohnungen	+21	+19	1.448
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,1	-0,3	12,0%

*Veränderung in Prozentpunkten

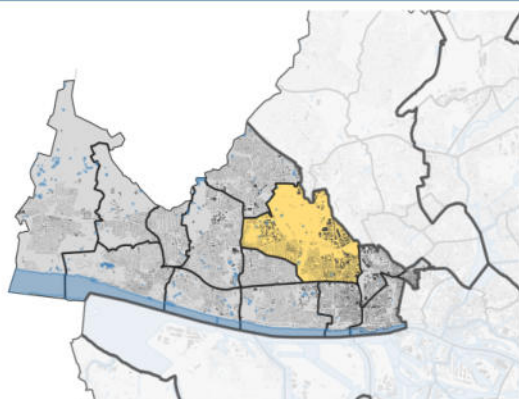
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,28	+2,74	14,00
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	160
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.241	+1.528	5.402
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	-	+532	1.325
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+605	+888	2.079

Stadtteilprofil Bahrenfeld

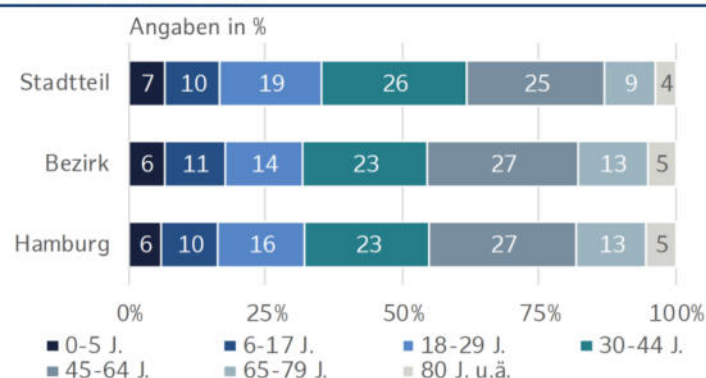


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+714	+3.861	31.702
Haushalte*	+590	+692	16.912
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+13	+172	1.347
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+6	+818	2.444
Migrations- hintergrund* **	+1,5	+9,0	37%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+705	+1.129	12.442

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

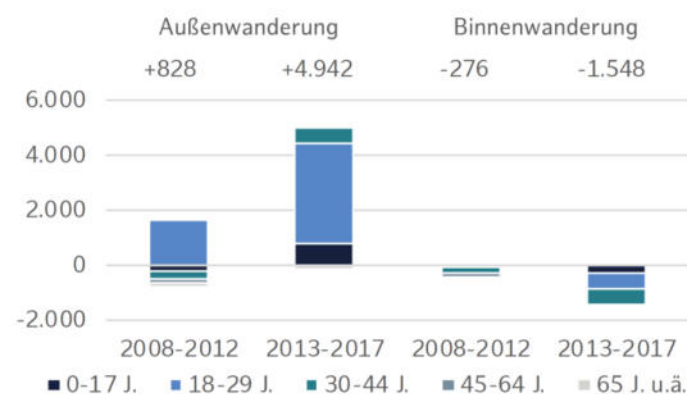
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+590	+692	16.912
Einpersonenhaushalte	+619	+298	9.934
Mehrpersonenhaushalte	-29	+394	6.978
Paarhaushalte	+4	+32	3.081
Familien (mit Kindern)	+77	+353	2.961
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-67	1.758

Wanderungen

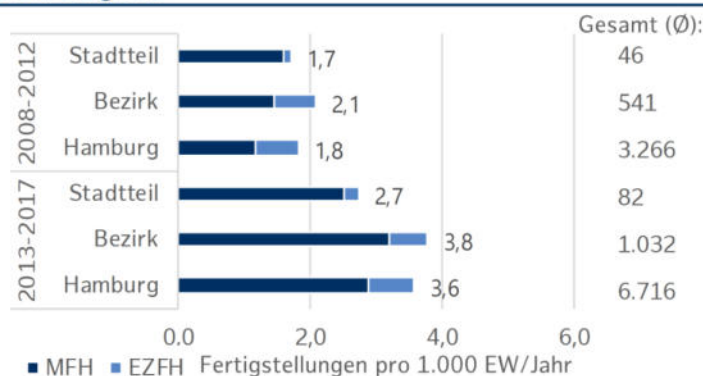


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+138	+462	14.490
Anteil WE in EFH/ZFH*	-2,5	-0,4	16,2%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+3,3	-3,1	32,5
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,2	+0,7	69,8
Geförderte Wohnungen	-258	-257	407
Anteil geförderter Wohnungen*	-1,9	-1,9	2,8%

*Veränderung in Prozentpunkten

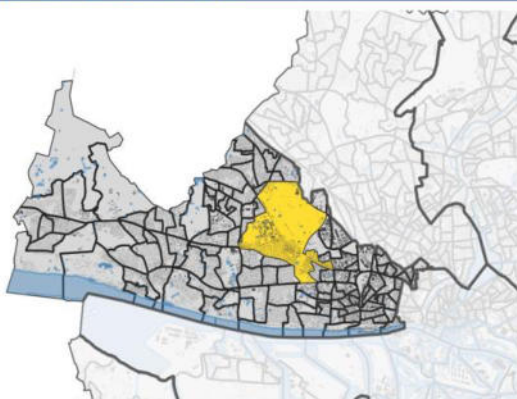
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+2,13	+1,78	13,07
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	133
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+434	+1.280	4.556
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+43.512	+105.500	549.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+218	+213	771
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+369	+596	1.639

Teilraumprofil Bahrenfeld

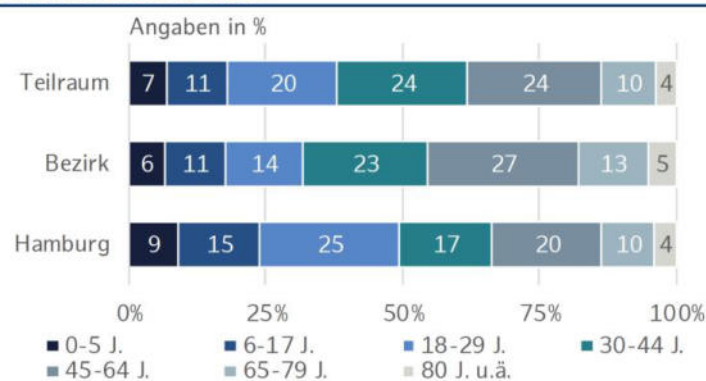


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+370	+3.135	18.974
Haushalte*	+166	+541	9.167
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+1	-1	201
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-16	+896	1.870
Migrationshintergrund*	+2,0	+18,0	44%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+302	+620	6.623

*Daten 2009, Migrationshintergrund: Veränderung in Prozentpunkten

Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+166	+541	9.167
Einpersonenhaushalte	+266	+309	5.073
Mehrpersonenhaushalte	-100	+232	4.094
Paarhaushalte	-14	-2	1.730
Familien (mit Kindern)	-5	+185	1.725
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-74	1.053

Wanderungen

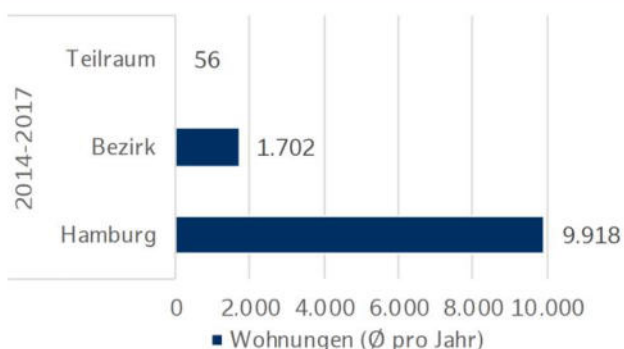


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2014-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	-	+37	7.655
Anzahl Wohngebäude	-	+14	2.461
Geförderte Wohnungen	-	+251	251
Anteil geförderter Wohnungen*	-	-2,9	3,3%

*Veränderung in Prozentpunkten

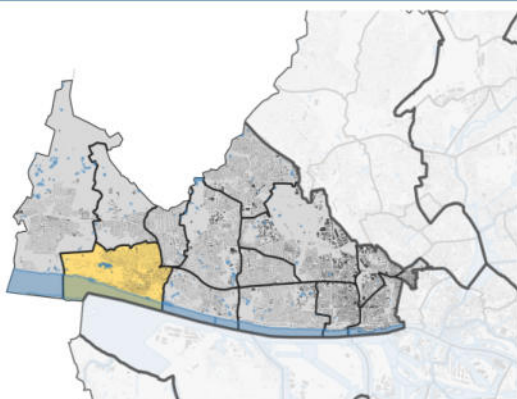
Baugenehmigungen



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,44	+1,55	12,91
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-	+1.335	3.792
Ein- und Zweifamilienhäuser (in Euro absolut)	-	-	531.500

Stadtteilprofil Blankenese

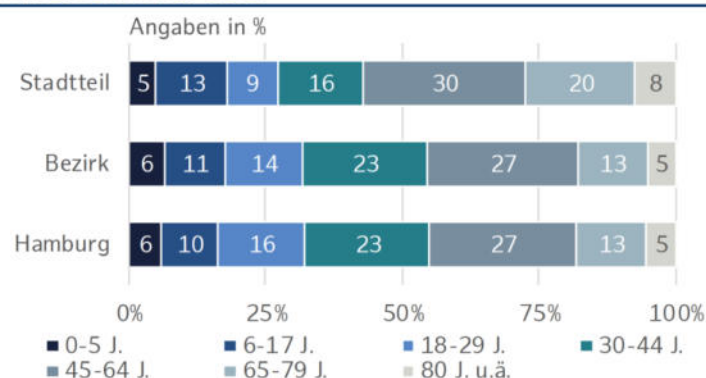


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+213	+338	13.967
Haushalte*	+159	+126	7.002
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-16	-52	129
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-32	+2	108
Migrations- hintergrund* **	+1,4	+1,4	18%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+190	+388	3.566

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

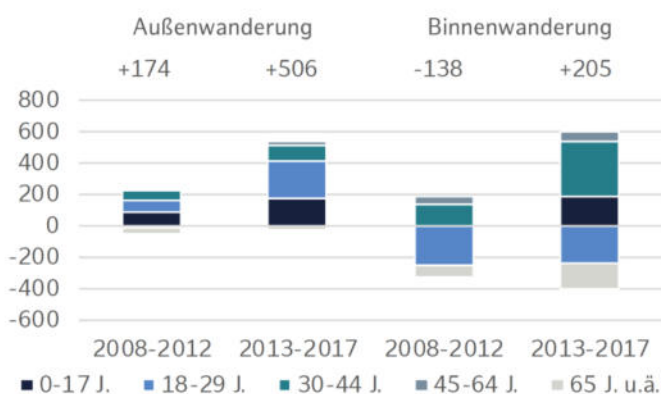
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+159	+126	7.002
Einpersonenhaushalte	+125	+48	3.203
Mehrpersonenhaushalte	+34	+78	3.799
Paarhaushalte	+46	-6	1.757
Familien (mit Kindern)	+43	+96	1.454
Senioren (Einpersonen- haushalte ab 65 Jahre)	-	-94	1.364

Wanderungen

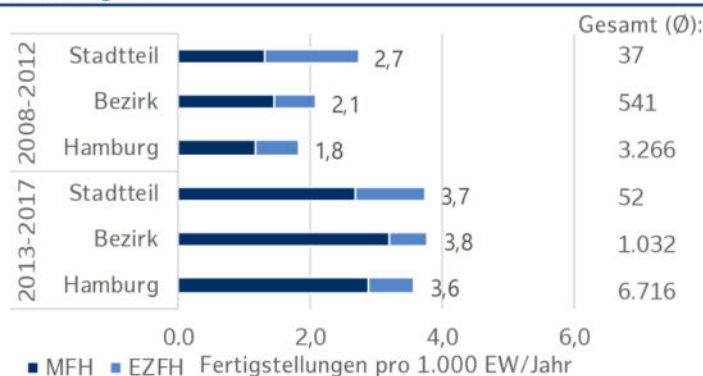


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+107	+212	6.857
Anteil WE in EFH/ZFH*	+2,0	-0,8	47,7%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,9	+0,7	59,5
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+12,2	+0,9	117,1
Geförderte Wohnungen	+0	+0	32
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,0	0,5%

*Veränderung in Prozentpunkten

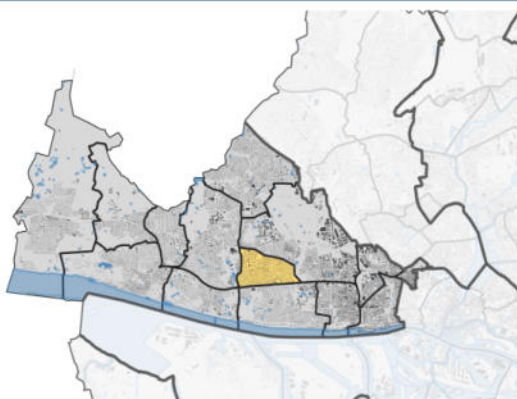
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,84	+1,36	13,63
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	40
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.451	+1.700	6.195
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-107.500	+530.000	1.590.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+641	+254	1.709
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+843	+970	3.078

Stadtteilprofil Groß Flottbek

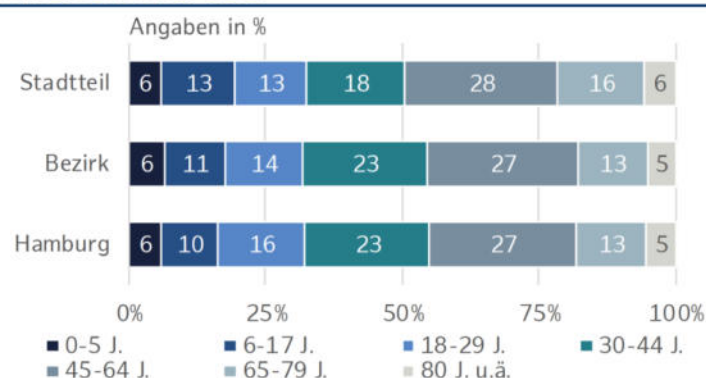


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	-179	+199	11.457
Haushalte*	-152	+81	5.268
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+20	-17	117
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-15	+4	77
Migrations- hintergrund* **	+1,5	+1,6	22%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+249	+290	3.210

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

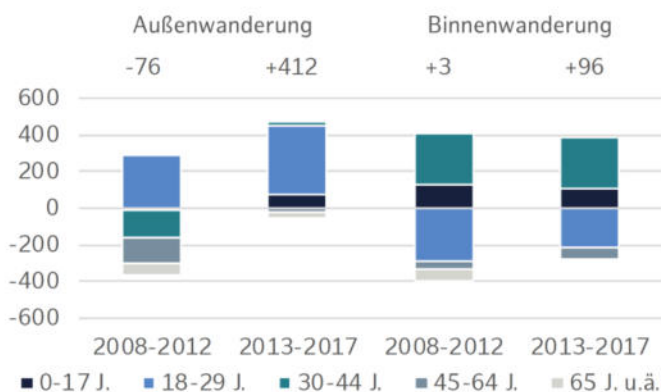
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	-152	+81	5.268
Einpersonenhaushalte	-102	+51	2.282
Mehrpersonenhaushalte	-50	+30	2.986
Paarhaushalte	-70	+18	1.223
Familien (mit Kindern)	+73	-6	1.291
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-10	865

Wanderungen

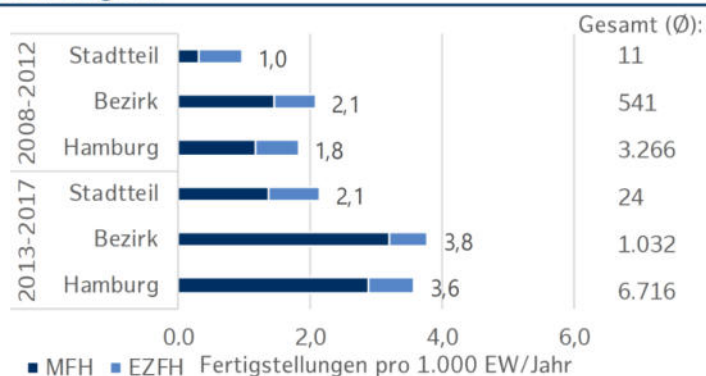


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+18	+79	5.254
Anteil WE in EFH/ZFH*	+3,6	-0,3	45,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,0	+0,1	49,6
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+4,3	+0,9	104,3
Geförderte Wohnungen	+0	+0	36
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,0	0,7%

*Veränderung in Prozentpunkten

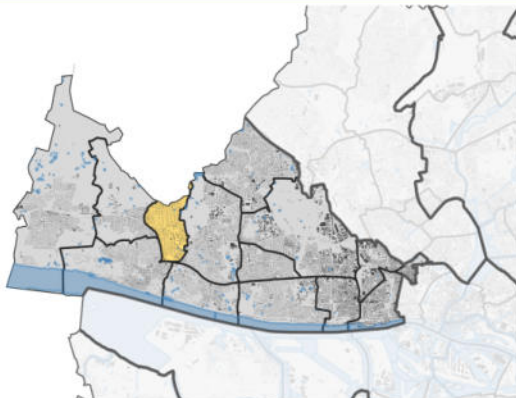
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,72	+1,17	12,98
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	52
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+785	+2.401	6.402
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+362.500	+431.500	1.250.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+378	+345	1.287
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+906	+1.091	3.047

Stadtteilprofil Iserbrook

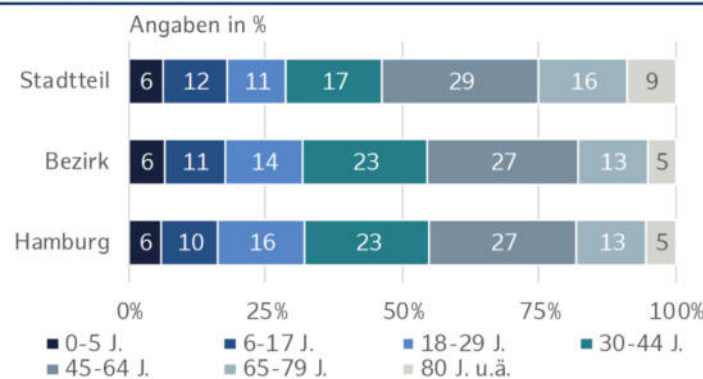


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+272	+305	11.697
Haushalte*	+422	-167	5.690
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+10	-27	261
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-28	+15	352
Migrations- hintergrund* **	+1,4	+2,3	22%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+370	+261	3.891

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

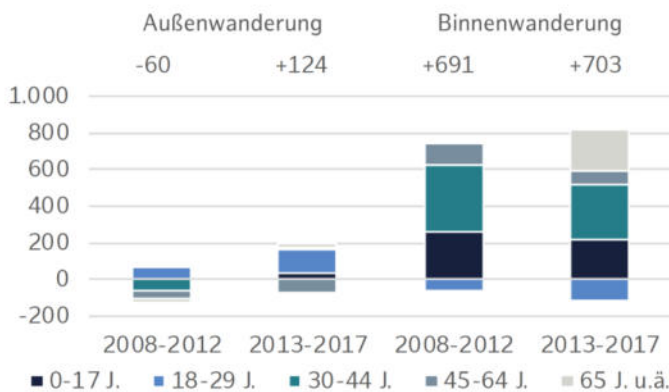
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+422	-167	5.690
Einpersonenhaushalte	+371	-140	2.561
Mehrpersonenhaushalte	+51	-27	3.129
Paarhaushalte	+21	-86	1.364
Familien (mit Kindern)	+28	+47	1.252
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	+186	925

Wanderungen

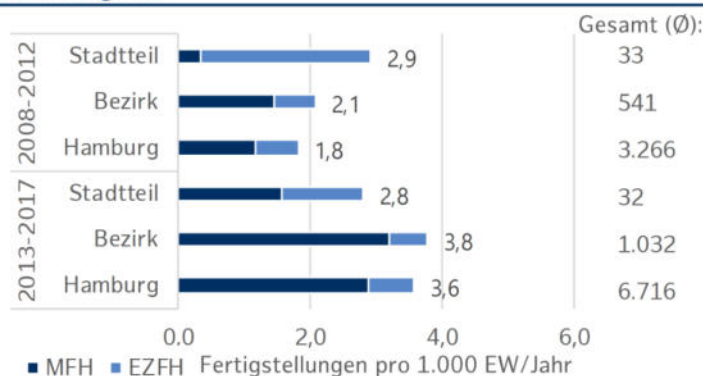


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+37	+131	5.698
Anteil WE in EFH/ZFH*	-1,2	+0,0	40,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,9	+0,2	41,8
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+3,8	+0,9	84,0
Geförderte Wohnungen	+10	+0	132
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,2	-0,1	2,3%

*Veränderung in Prozentpunkten

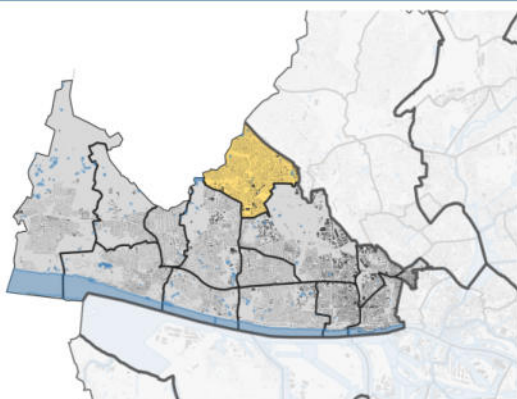
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,29	+0,95	10,97
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	95
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.319	+765	4.248
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+114.816	+75.500	549.500
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+147	+180	662
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+193	+445	1.310

Stadtteilprofil Lurup

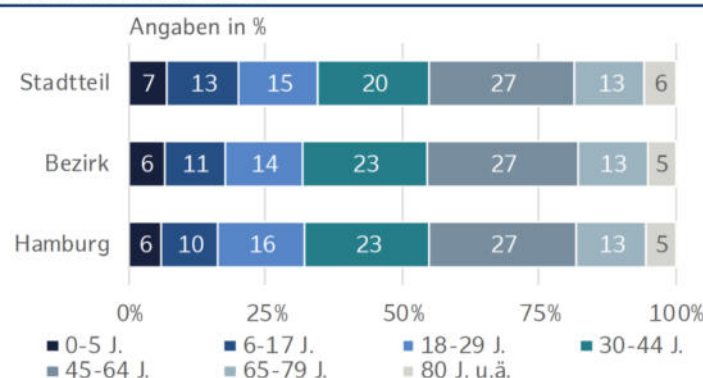


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+776	+1.148	36.643
Haushalte*	+683	+574	17.619
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-6	-126	1.727
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+6	+145	2.897
Migrations- hintergrund* **	+2,9	+4,6	48%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+720	+1.205	12.961

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

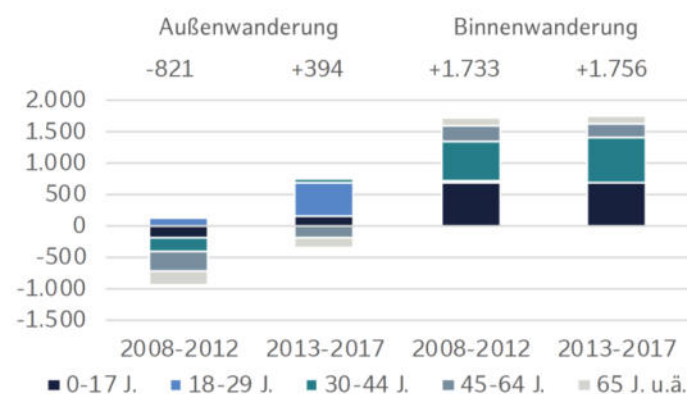
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+683	+574	17.619
Einpersonenhaushalte	+763	+474	7.927
Mehrpersonenhaushalte	-80	+100	9.692
Paarhaushalte	+109	-130	3.639
Familien (mit Kindern)	-60	+219	4.140
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-102	2.387

Wanderungen

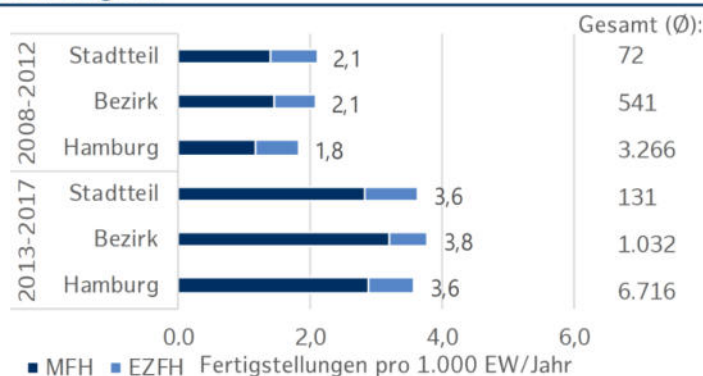


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+120	+405	15.989
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,4	-0,2	32,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,0	-0,1	34,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+3,0	+0,4	77,3
Geförderte Wohnungen	+114	-330	2.562
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,6	-2,5	16,0%

*Veränderung in Prozentpunkten

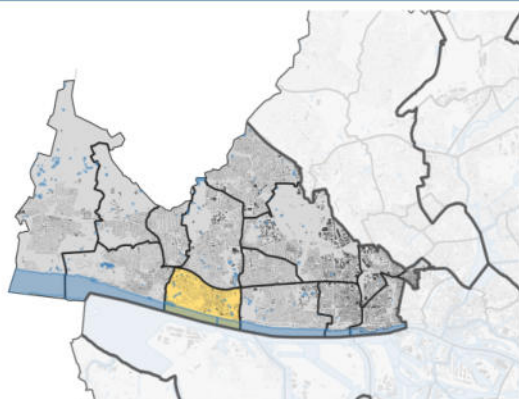
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,17	+1,11	8,50
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	109
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+518	+1.204	3.598
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+77.163	+119.500	459.500
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+58	+166	507
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+25	+323	836

Stadtteilprofil Nienstedten

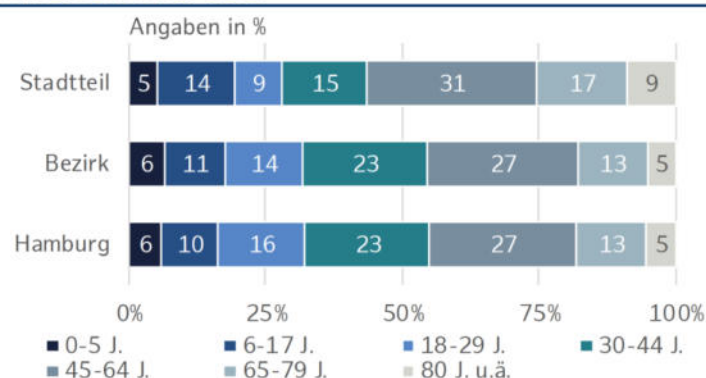


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+393	+36	7.541
Haushalte*	+121	+16	3.545
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-8	+15	78
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-18	+10	39
Migrations- hintergrund* **	+1,3	+1,8	20%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+140	+155	1.784

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

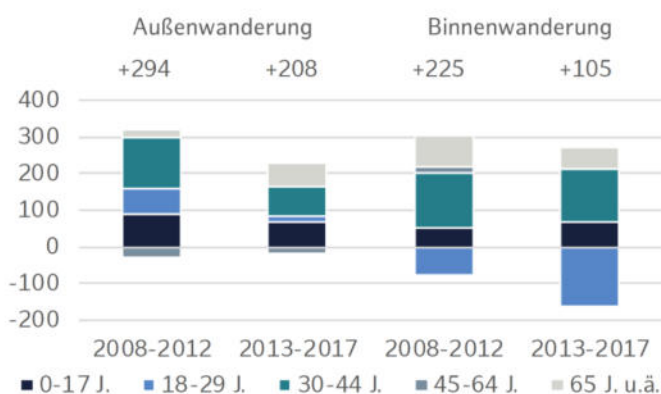
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+121	+16	3.545
Einpersonenhaushalte	+70	-3	1.547
Mehrpersonenhaushalte	+51	+19	1.998
Paarhaushalte	+48	+14	834
Familien (mit Kindern)	+33	-33	826
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-21	643

Wanderungen

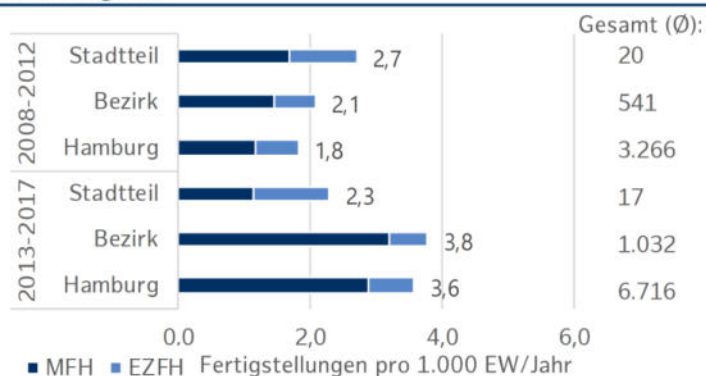


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+42	+74	3.242
Anteil WE in EFH/ZFH*	+5,6	+0,1	54,3%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,9	+1,4	55,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+13,2	+0,9	124,3
Geförderte Wohnungen	+0	+0	0
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,0	+0,0	0,0%

*Veränderung in Prozentpunkten

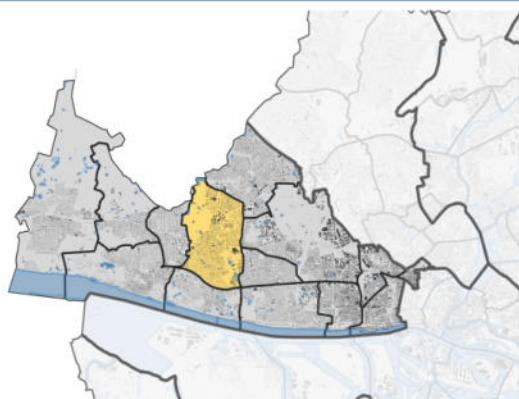
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,54	+0,92	13,36
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	38
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+600	+2.627	6.846
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+580.000	+227.500	1.650.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+401	+211	1.356
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+809	+1.166	3.505

Stadtteilprofil Osdorf

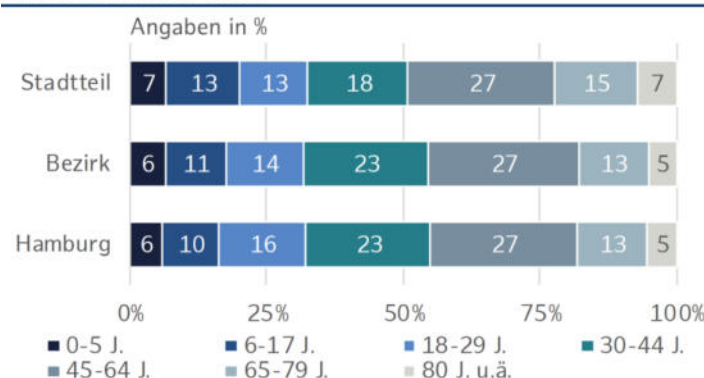


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+419	+631	26.992
Haushalte*	+374	+220	13.117
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+10	-120	1.019
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-50	-51	1.707
Migrations- hintergrund* **	+2,5	+4,7	40%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+423	+664	8.358

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

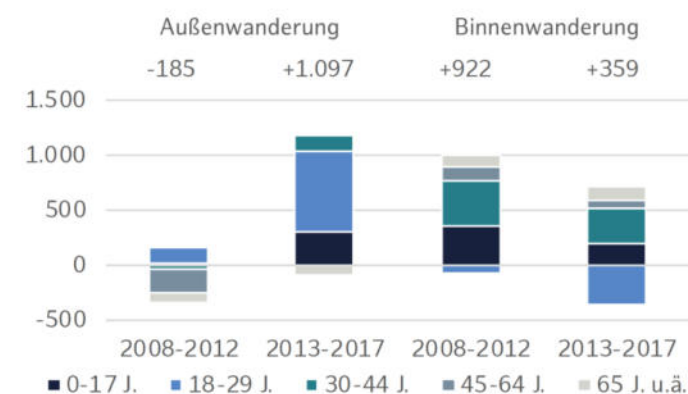
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+374	+220	13.117
Einpersonenhaushalte	+408	+294	6.136
Mehrpersonenhaushalte	-34	-74	6.981
Paarhaushalte	-77	-81	2.703
Familien (mit Kindern)	+131	+81	3.009
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-99	2.293

Wanderungen

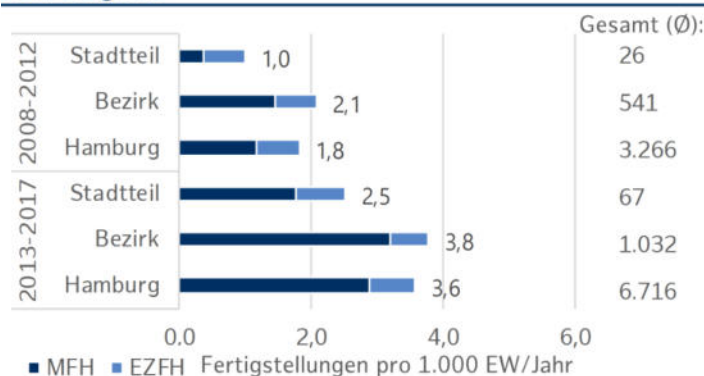


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+86	+217	12.584
Anteil WE in EFH/ZFH*	-1,2	-0,0	27,0%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+3,1	-0,1	40,2
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+3,7	+0,3	84,4
Geförderte Wohnungen	-52	-772	1.200
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,5	-6,4	9,5%

*Veränderung in Prozentpunkten

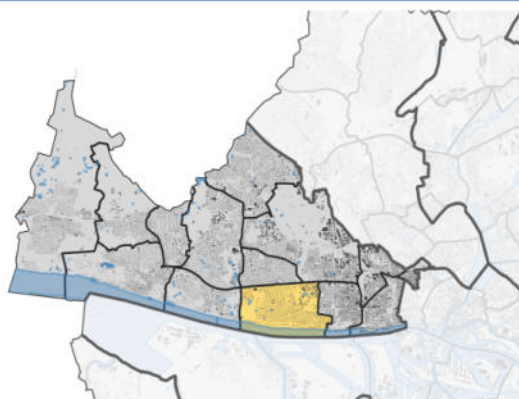
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,97	+2,10	11,30
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	90
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+377	+1.896	4.364
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+104.000	+325.500	797.250
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+232	+237	893
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+384	+649	1.729

Stadtteilprofil Othmarschen

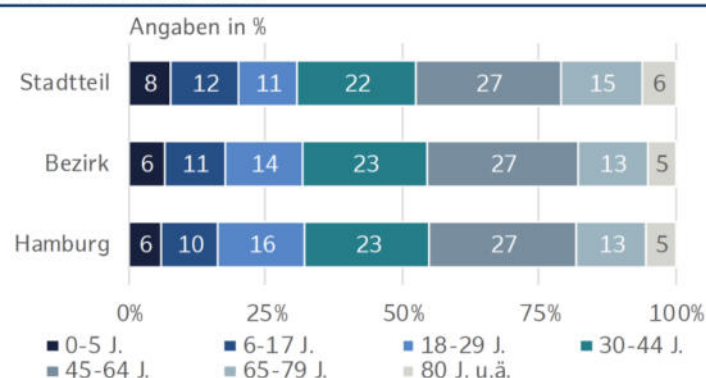


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+469	+2.433	15.749
Haushalte*	+230	+841	7.214
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+14	+45	234
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-11	+102	214
Migrations- hintergrund* **	+0,8	+5,5	25%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+384	+1.231	4.702

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

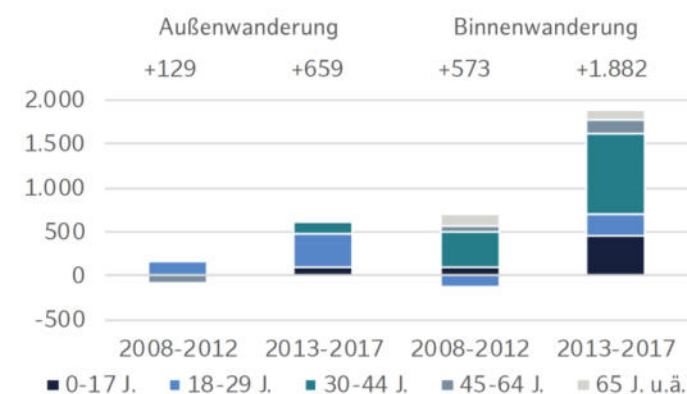
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+230	+841	7.214
Einpersonenhaushalte	+120	+154	3.014
Mehrpersonenhaushalte	+110	+687	4.200
Paarhaushalte	+41	+230	1.755
Familien (mit Kindern)	+96	+410	1.834
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-58	1.098

Wanderungen

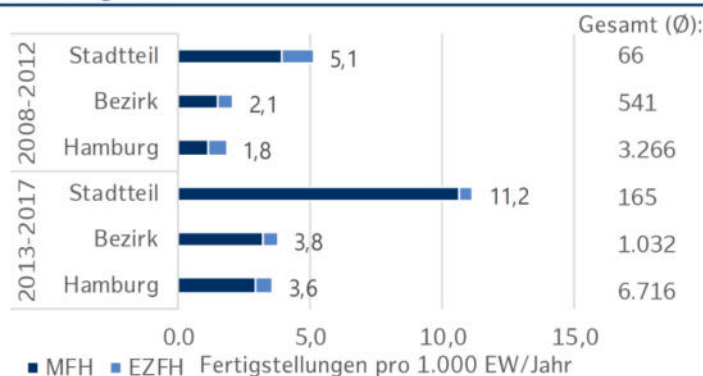


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+61	+817	7.020
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,8	-4,3	34,0%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+1,8	-4,0	51,9
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+9,1	-3,0	113,0
Geförderte Wohnungen	+0	+96	157
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	+1,3	2,2%

*Veränderung in Prozentpunkten

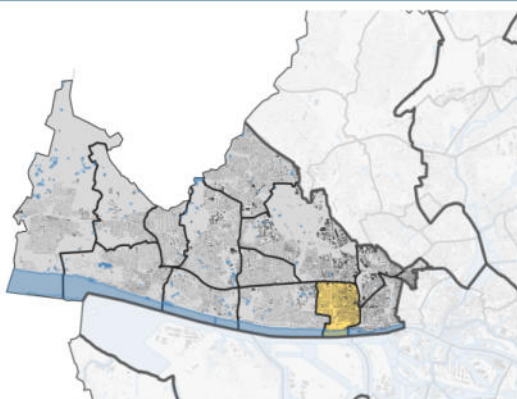
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+1,05	+1,46	14,00
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	44
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+812	+1.671	5.869
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+552.300	+150.000	1.600.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+375	+274	1.521
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+427	+1.032	2.976

Stadtteilprofil Ottensen

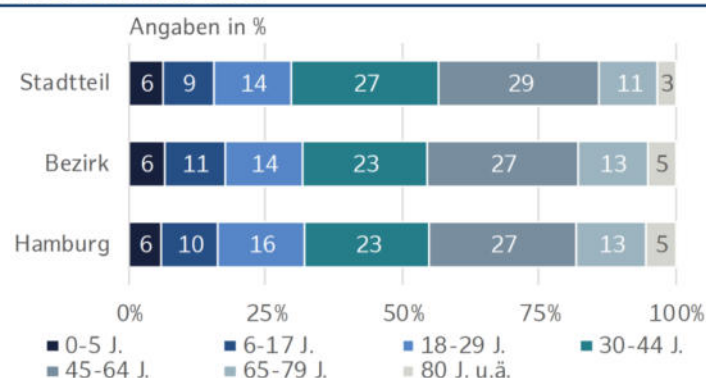


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+1.069	+847	36.308
Haushalte*	+969	+301	21.616
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+41	-151	1.197
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-138	-156	1.481
Migrations- hintergrund* **	+1,3	+0,6	26%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+1.123	+1.253	14.942

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

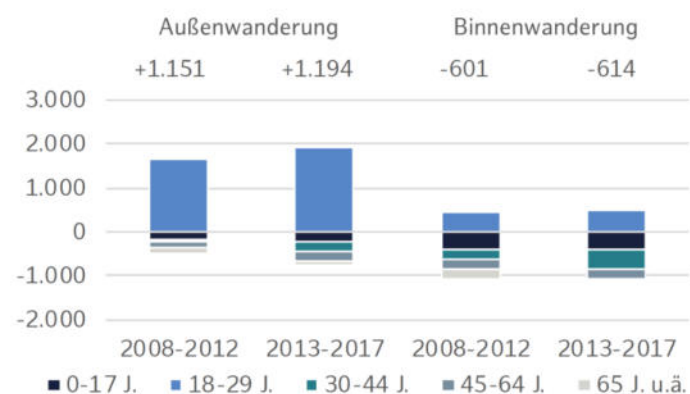
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+969	+301	21.616
Einpersonenhaushalte	+1.034	+237	13.264
Mehrpersonenhaushalte	-65	+64	8.352
Paarhaushalte	-14	+16	3.502
Familien (mit Kindern)	+85	+163	3.745
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-189	2.253

Wanderungen

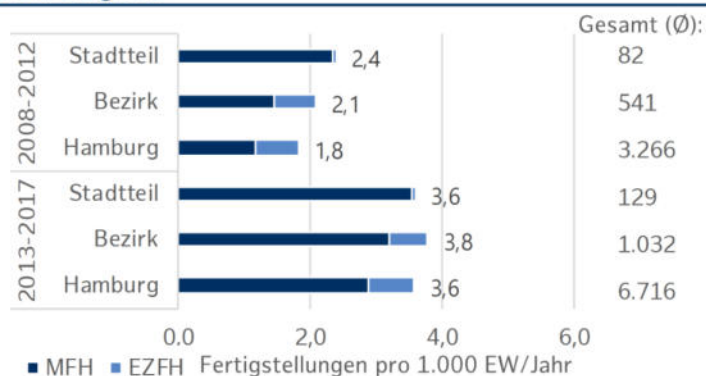


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+134	+661	19.593
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,2	+0,0	2,2%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+2,1	+0,5	38,9
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+2,2	+0,3	70,4
Geförderte Wohnungen	+0	-80	1.349
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,1	-0,7	6,9%

*Veränderung in Prozentpunkten

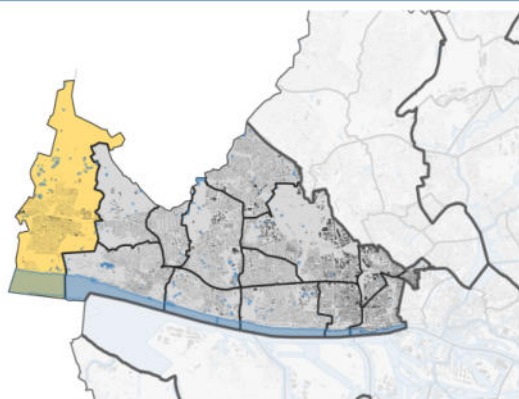
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+2,50	+1,61	14,53
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	122
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.413	+1.183	6.200
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+436	+644	1.829
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+613	+873	2.198

Stadtteilprofil Rissen

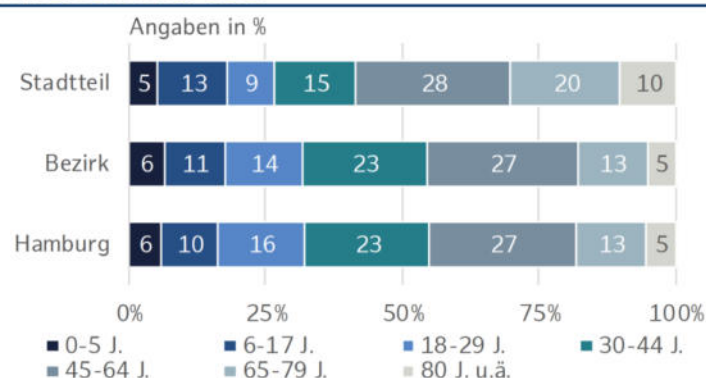


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+531	+269	15.749
Haushalte*	+356	+116	7.785
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	+44	+25	286
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	+56	+38	330
Migrations- hintergrund* **	+1,9	+2,9	18%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+309	+249	4.288

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

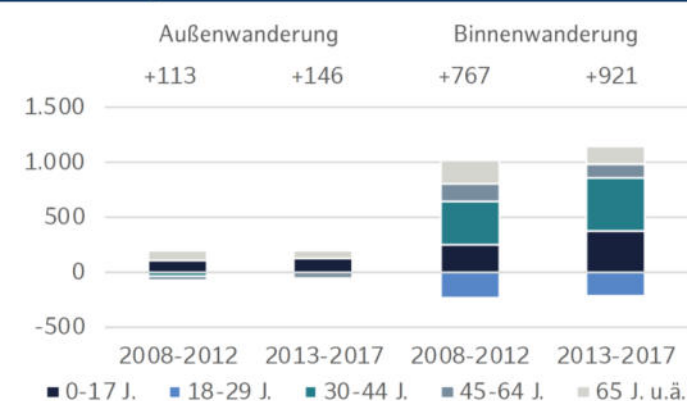
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+356	+116	7.785
Einpersonenhaushalte	+291	+70	3.533
Mehrpersonenhaushalte	+65	+46	4.252
Paarhaushalte	-1	-40	1.943
Familien (mit Kindern)	+119	+90	1.657
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-110	1.700

Wanderungen

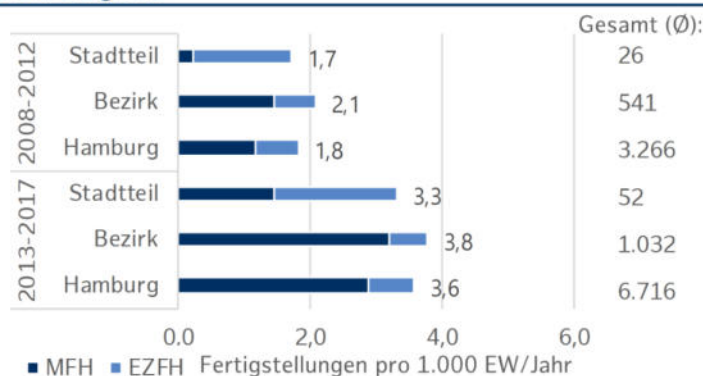


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+30	+75	7.442
Anteil WE in EFH/ZFH*	+0,5	-0,1	47,9%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+4,3	+0,7	49,1
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+6,2	+2,4	101,1
Geförderte Wohnungen	+0	+0	178
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-0,0	2,4%

*Veränderung in Prozentpunkten

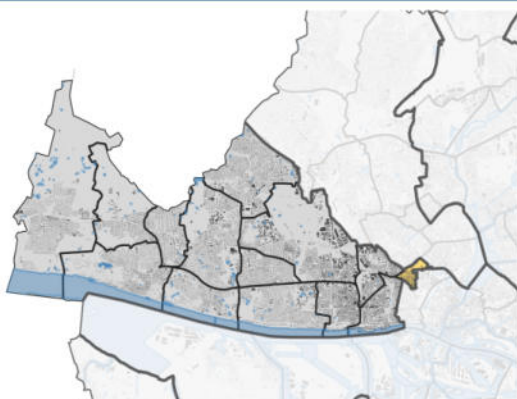
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+0,46	+1,51	10,51
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	55
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+737	+2.107	4.855
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+135.000	+174.000	799.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+122	+184	691
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+322	+372	1.424

Stadtteilprofil Sternschanze

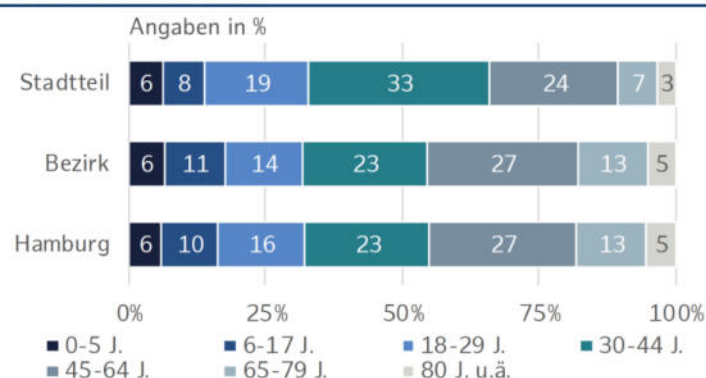


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+159	+267	8.330
Haushalte*	+265	+223	5.250
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-27	-9	388
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-53	-18	534
Migrations- hintergrund* **	+1,1	+1,3	37%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+260	+387	3.399

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

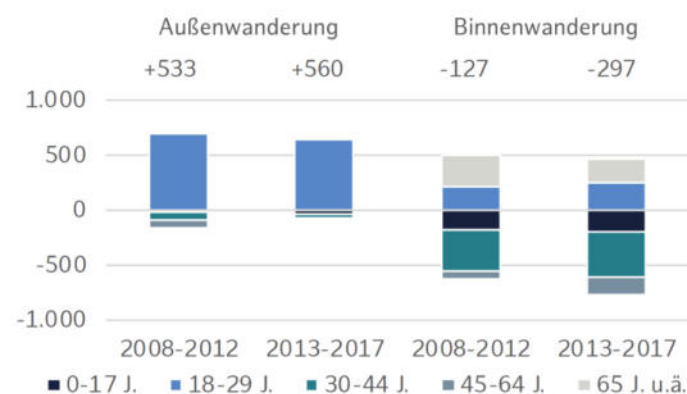
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+265	+223	5.250
Einpersonenhaushalte	+351	+183	3.542
Mehrpersonenhaushalte	-86	+40	1.708
Paarhaushalte	-55	+39	727
Familien (mit Kindern)	+7	+24	759
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-59	385

Wanderungen

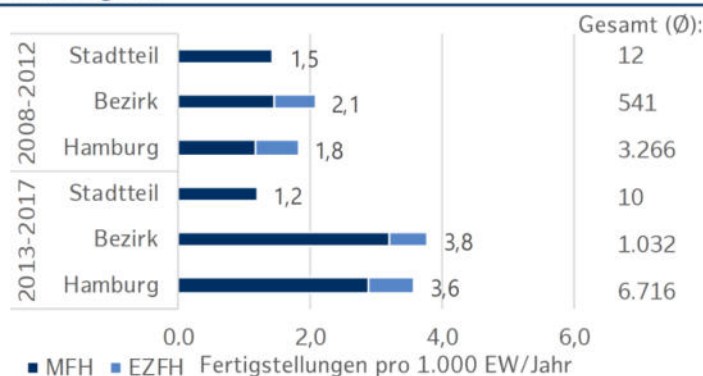


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+43	+140	4.305
Anteil WE in EFH/ZFH*	-0,5	-0,0	2,0%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+3,1	-0,0	36,4
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+0,5	+0,1	68,3
Geförderte Wohnungen	+14	-22	456
Anteil geförderter Wohnungen*	+0,2	-0,9	10,6%

*Veränderung in Prozentpunkten

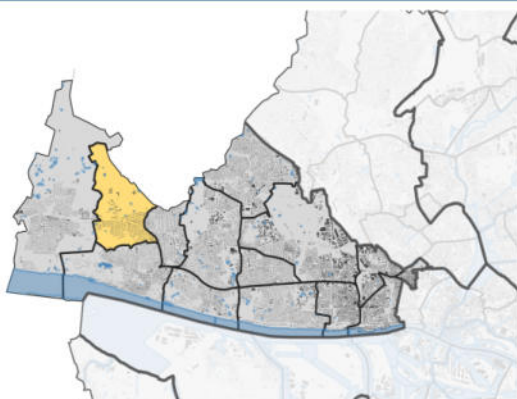
Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+3,51	+0,92	14,37
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	158
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	+1.188	+926	5.746
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	-	-	-
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	-	+595	1.488
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+551	+730	1.884

Stadtteilprofil Sülldorf

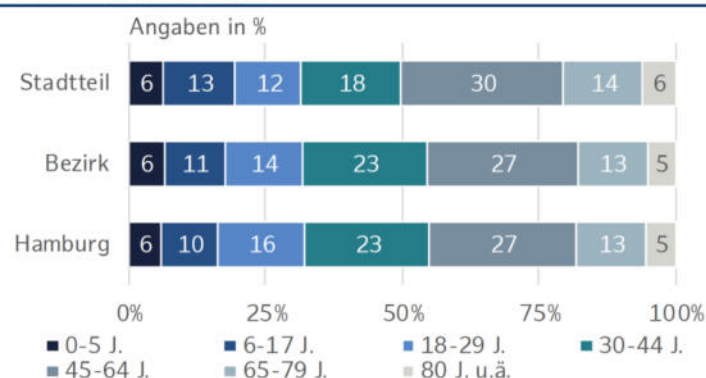


Bevölkerungsstruktur

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Einwohner	+117	+405	9.741
Haushalte*	+69	+48	4.567
Arbeitslose (SGBII und SGB III)	-52	+47	297
Bedarfsgemeinschaften (SGBII)	-24	+107	454
Migrations- hintergrund* **	+1,7	+4,2	24%
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte	+177	+314	3.051

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

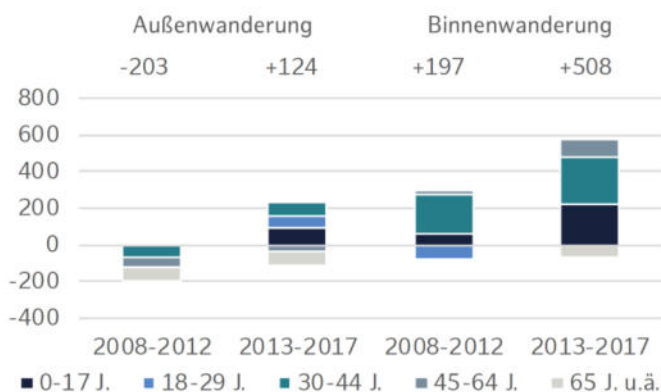
Altersstruktur 2017



Haushaltsstruktur

	2009-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Haushalte insgesamt	+69	+48	4.567
Einpersonenhaushalte	+137	+76	2.123
Mehrpersonenhaushalte	-68	-28	2.444
Paarhaushalte	+1	-20	1.001
Familien (mit Kindern)	-21	-14	1.037
Senioren (Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre)	-	-36	801

Wanderungen

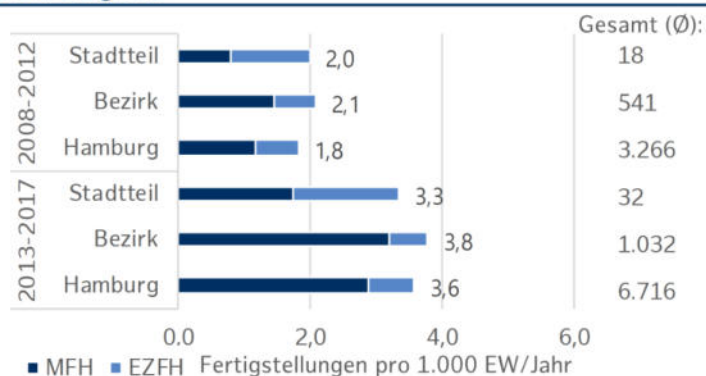


Wohnungsbestandsstruktur

	2010-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Anzahl Wohnungen	+27	+132	4.431
Anteil WE in EFH/ZFH*	+1,8	-0,2	52,1%
Wohnfläche (je Einwohner in m²)	+4,8	-0,4	42,2
Wohnfläche (je Wohnung in m²)	+8,8	+0,3	90,9
Geförderte Wohnungen	+0	-79	208
Anteil geförderter Wohnungen*	-0,0	-2,0	4,7%

*Veränderung in Prozentpunkten

Bautätigkeit



Miet-/Kaufpreise

	2008-2012 (Veränderung)	2013-2017 (Veränderung)	2017
Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²)	+2,11	+0,51	10,51
Wohnkosten-/ Einkommenrelation	-	-	83
Eigentumswohnungen (in Euro/m²)	-426	+739	3.323
Ein- und Zweifamilien- häuser (in Euro absolut)	+52.500	+54.000	549.000
Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²)	+204	+210	813
Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²)	+300	+393	1.410



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 - 3346476-0

Fax: 040 - 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de