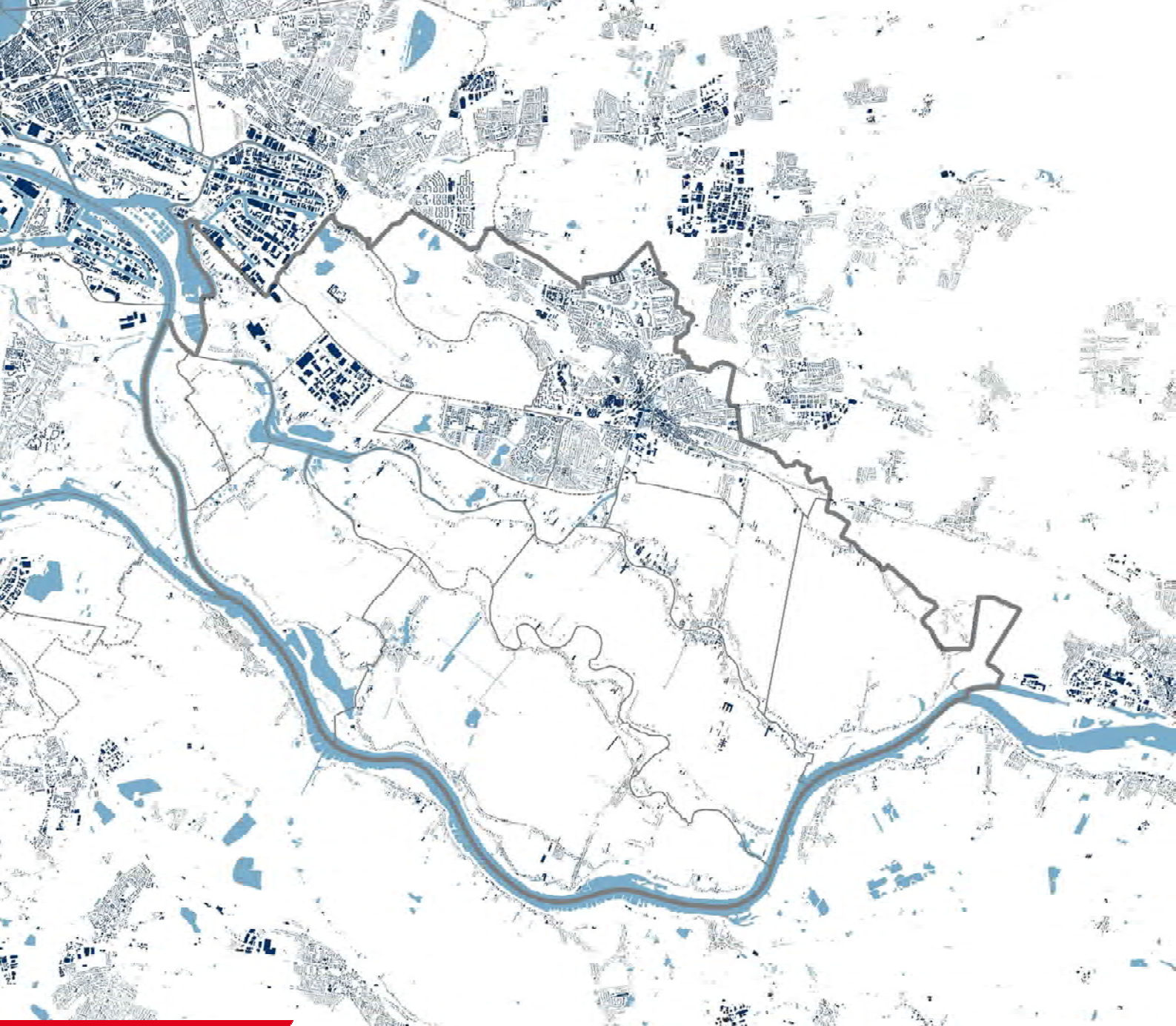


# WOHNUNGSMARKTANALYSE

## BEZIRK BERGEDORF

zum Wohnungsbauprogramm 2020

Hamburg

## Inhaltsverzeichnis


**1 Hintergrund und Ziel der Wohnungsmarktanalyse ..... 1**

**2 Die Wohnungsmarktentwicklung im Bezirk Bergedorf ..... 4**

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen ..... 5

2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Bezirk Bergedorf ..... 8

2.2.1 Einwohnerentwicklung ..... 8

2.2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen ..... 11

2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur ..... 20

2.2.4 Sozialstruktur ..... 26

2.2.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume ..... 30

2.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes im Bezirk Bergedorf ..... 31

2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur ..... 31

2.3.2 Neubautätigkeit ..... 32

2.3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand ..... 34

2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung ..... 37

2.3.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume ..... 42

2.4 Perspektiven und Herausforderungen ..... 43

2.4.1 Perspektive der Wohnungsmarktentwicklung ..... 43

2.4.2 Herausforderungen und Handlungsansätze ..... 47

**3 Stadtteilprofile Bezirk Bergedorf ..... 50**

**4 Verzeichnisse ..... 67**

4.1 Abbildungsverzeichnis ..... 68

4.2 Tabellenverzeichnis ..... 69

# 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 - 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 (im Regelfall bei Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau ab ca. 30 Wohneinheiten). Die Wohnungsbauziele wurden im Rahmen von bezirklichen Wohnungsbauprogrammen konkretisiert, die insbesondere Potenziale für den Wohnungs-au aufzeigen. aufzeigen. Im Bezirk Bergedorf lag das Genehmigungsziel bei 600 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 zu genehmigen, wurde ab dem Jahr 2013 erreicht. Im Jahr 2015 konnte mit 8.520 Wohnungen, die in dieser ersten Phase des Vertrags, 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 Bergedorf wurde das Ziel auf 800 Wohnungen pro Jahr erhöht.

### Weitere Zunahme der Wohnungsmarktdynamik

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

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

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

### Aktualisierung der Wohnungsmarktanalysen zu den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen 2020

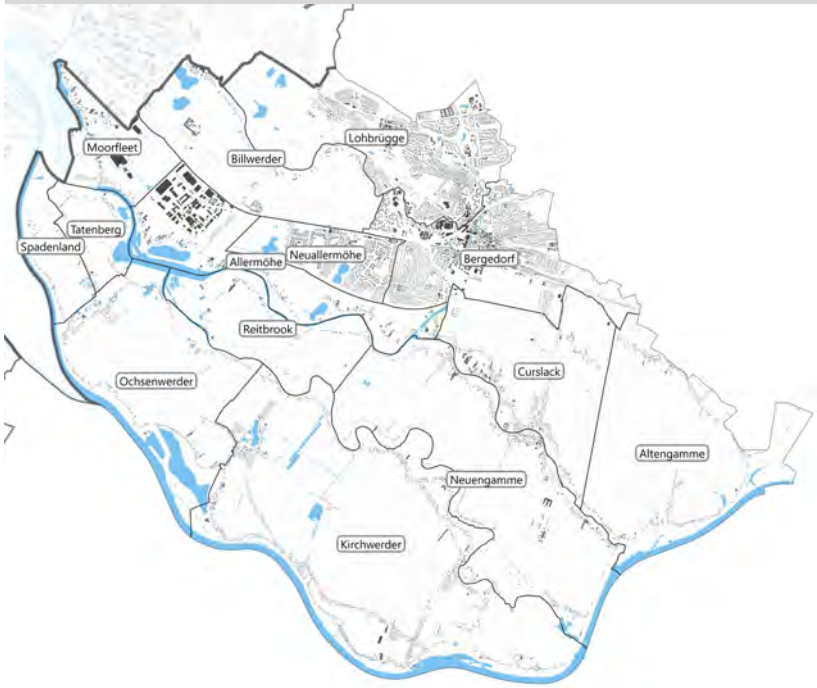
Die im Jahr 2011 erstmals erarbeiteten Wohnungsbauprogramme werden durch die Bezirke jährlich aktualisiert und fortgeschrieben. Neben den Zielen zur Wohnungsbauentwicklung, enthalten sie Angaben zu den lokalen Wohnbauflächenpotenzialen. 2013 wurden – die bezirklichen Wohnungsbauprogramme ergänzend –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

# 2 WOHNUNGSMARKTSITUATION IM BEZIRK BERGEDORF

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf 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 Bergedorf liegt im Südosten des Hamburger Stadtgebietes nördlich der Elbe.
- Im Nordwesten grenzen der Bezirk Hamburg-Mitte, im Nordosten das Land Schleswig-Holstein und im Süden das Land Niedersachsen an.
- Bergdorf ist der flächenmäßig größte und mit einer Einwohnerdichte von 830 Einwohnern je km² der am dünnsten besiedelte Hamburger Bezirk (Zum Vergleich: Bezirk Eimsbüttel 5.300 EW je km²).
- Der Bezirk gliedert sich in 14 Stadtteile mit einem dichtbesiedelten, urbanen Kern bestehend aus den Stadtteilen Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe und elf ländlich geprägten Stadtteilen, den Vier- (Altengamme, Curslack, Kirchwerder, Neuengamme) und Marschlanden (Allermöhe, Billwerder, Moorfleet, Ochsenwerder, Reitbrook, Spadenland und Tatenberg). Formell gehört auch Neuallermöhe zu den Marschlanden.

Abb. 1: Lage und Gliederung des Bezirks Bergedorf




Quelle: OpenStreetMap | ALP

## 2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

**Zentrale Ergebnisse**

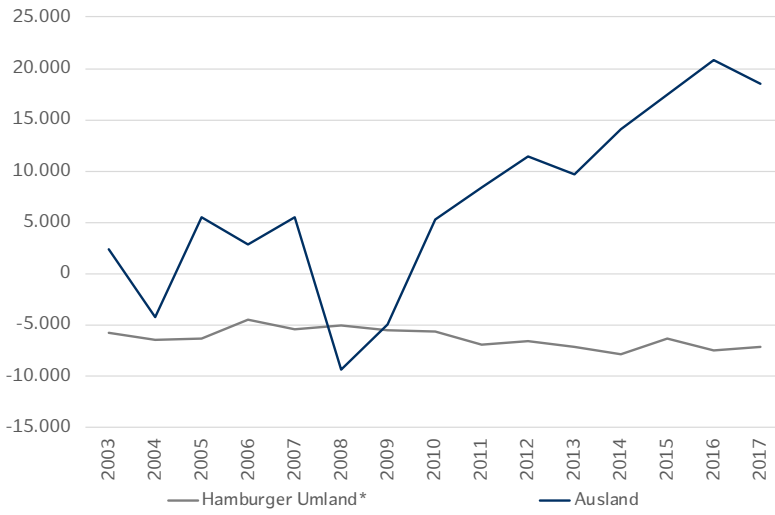
- Anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischen Lagen – Ausweichen in Richtung Peripherie und Umland – Zunahme der Wanderungsverluste ins Umland – „Ventil" für den Hamburger Wohnungsmarkt
- Zuzüge aus dem Ausland tragen – unabhängig vom Flüchtlingszuzug – die dynamische Bevölkerungsentwicklung in Hamburg
- 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 Haushalte auf peripherere 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



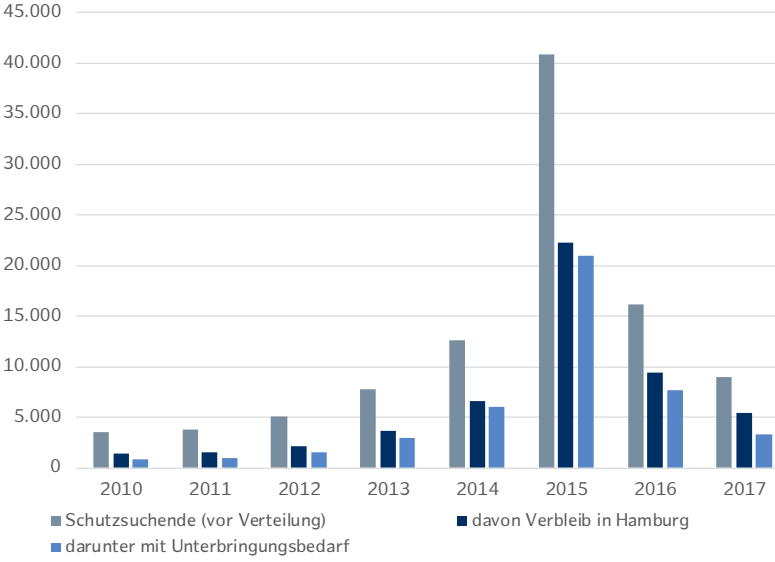

* Das Hamburger Umland besteht aus den sechs an Hamburg grenzenden Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg, Harburg und Stade.

Quelle: Statistikamt Nord

## Zuwanderung Asylsuchender als zusätzliche Herausforderung für die Wohnungspolitik

- Der Zuzug Asylsuchender war und ist eine der größten Herausforderungen der letzten Jahre auf allen föderalen Ebenen.
- Der Höhepunkt war das Jahr 2015 mit 40.870 Schutzsuchenden (Asylbewerber und Duldungsantragsteller), von denen 22.320 (zunächst) in Hamburg blieben.
- Herausforderungen: Bereitstellung von Unterkünften sowie von Wohnraum für Personen mit Bleibeperspektive, Integration in Gesellschaft und 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

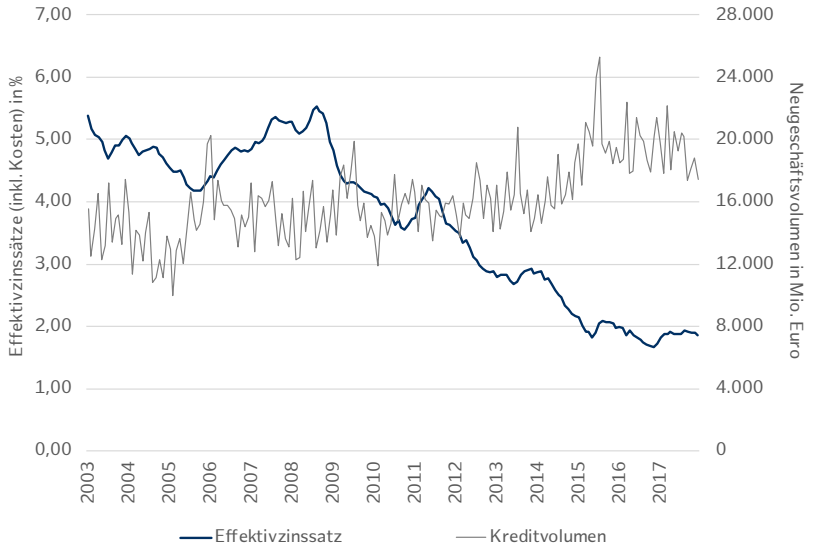



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg

## 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 Neugeschäftsvolumen in Deutschland

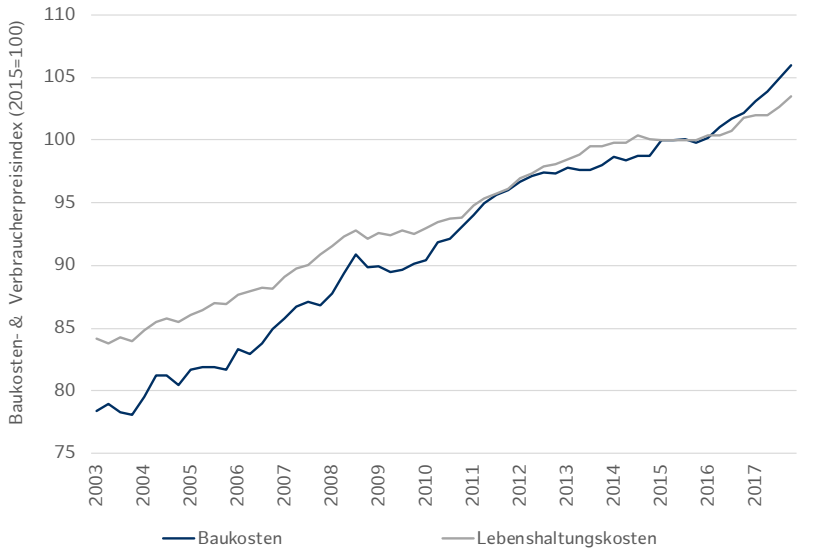



Quelle: Deutsche Bundesbank

## 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 Bergedorf

### Zentrale Ergebnisse

- Einwohnerzuwachs auf Hamburger Niveau (+4,9 %) – Bezirk mit dem drittgrößten (relativen) Zuwachs (2013 bis 2017) – Bevölkerungsanstieg gegenüber Vergleichszeitraum hat sich mehr als verdoppelt – Räumliche Schwerpunkte: Neubaustandorte und Standorte mit Flüchtlingsunterkünften
- Wanderungsgewinn hat sich verdreifacht – Außen- und Binnenwanderungsgewinn ist deutlich gestiegen – Zuzug vor allem von Familien und jungen Erwachsenen (18- bis 30-Jährige) – Fortzugstendenz junger Erwachsener innerhalb Hamburgs
- Deutlicher Anstieg der Zahl der Kinder und Jugendlichen – mehr größere (Familien-)Haushalte
- Alterungsprozesse in Teilräumen der Stadtteile Bergedorf und Lohbrügge = Quartiere mit überdurchschnittlichem Anteil von Senioren und Zunahme der Zahl von Senioren
- Stabile Sozialstruktur – Statusniedrigere Quartiere in Neuallermöhe, Bergedorf und Lohbrügge weisen eine stabile Entwicklung auf.
- Deutliche Einkommensunterschiede zwischen den Stadtteilen – Unterschiede nehmen eher zu
- Hoher Anteil von Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund in Billwerder (Am Gleisdreieck), Lohbrügge und Neuallermöhe
- Überdurchschnittlicher Anteil von Bedarfsgemeinschaften[1] im Bezirk

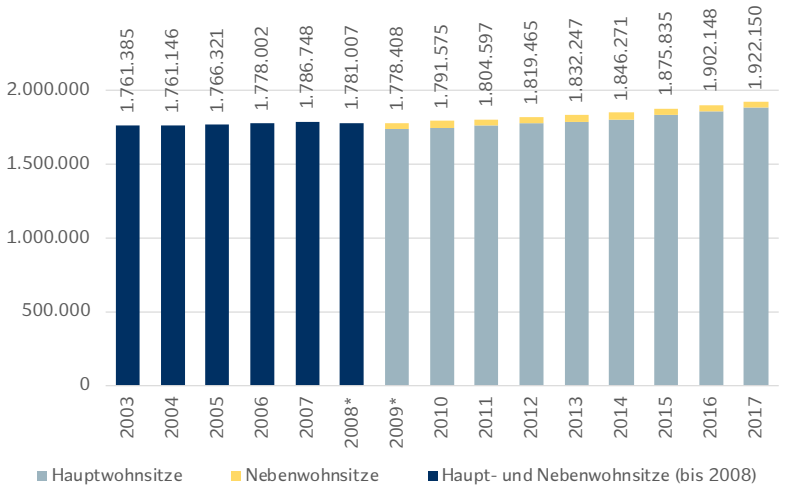
Im zweiten Abschnitt der Wohnungsmarktanalyse für den Bezirk Bergedorf erfolgt eine differenzierte Betrachtung der demografischen Entwicklung und der Wohnungsnachfrage. Daran anschließend wird die sozio-strukturelle Entwicklung innerhalb des Bezirkes skizziert.

### 2.2.1 Einwohnerentwicklung

#### Anstieg der Einwohnerzahlen Hamburgs nimmt weiter zu

- 2017 lebten 1.922.150 Menschen in Hamburg, davon hatten ca. 1.881.000 Personen einen Hauptwohnsitz.
- Bevölkerungsanstieg setzt sich 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 im Vergleich zum vorangehenden Betrachtungszeitraum zugenommen (2008 bis 2012: +38.460 EW. | +2,2 %).
- Zuzug von Asylsuchenden hat die Entwicklung verstärkt. Der geschätzte Zuwachs ohne Flüchtlinge beträgt+46.000 Einwohner bzw. +2,5 %.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg




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

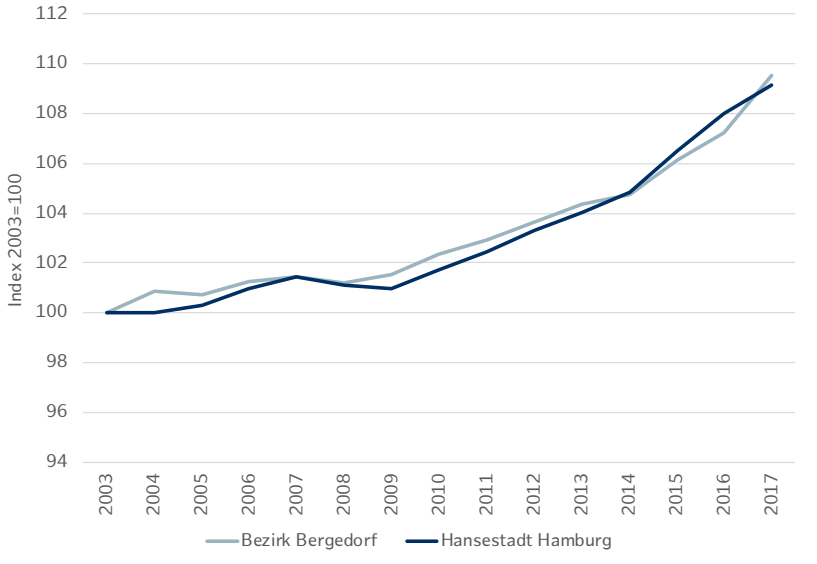
Quelle: Statistikamt Nord

[1] Eine Bedarfsgemeinschaft kann aus einer oder aus mehreren Personen bestehen. Mindestens ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft muss erwerbsfähig und leistungsberechtigt im SGB II sein (Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Soziales).

## Bezirk Bergedorf wächst im Gleichschritt mit der Hansestadt

- 2017 hatte der Bezirk Bergedorf 130.840 Einwohner, davon waren etwa 1.730 mit einem Nebenwohnsitz gemeldet.
- Mit einem Anteil von 6,8 % an der Bevölkerung der Hansestadt ist Bergedorf bezogen auf die Einwohnerzahl der kleinste der Hamburger Bezirke.
- Der Einwohnerzuwachs hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt (2013 bis 2017: +6.120 Personen | +4,9 %) und bewegte sich auf dem Niveau Hamburgs (+4,9 %).
- Knapp 7 % des Bevölkerungszuwachses der Hansestadt schlug sich im Bezirk Bergedorf nieder.
- Im Vergleichszeitraum (2008 bis 2012) war der Bevölkerungszuwachs weniger als halb so hoch, wie in den letzten fünf Jahren (+2.900 Einwohner | +2,4 %).

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

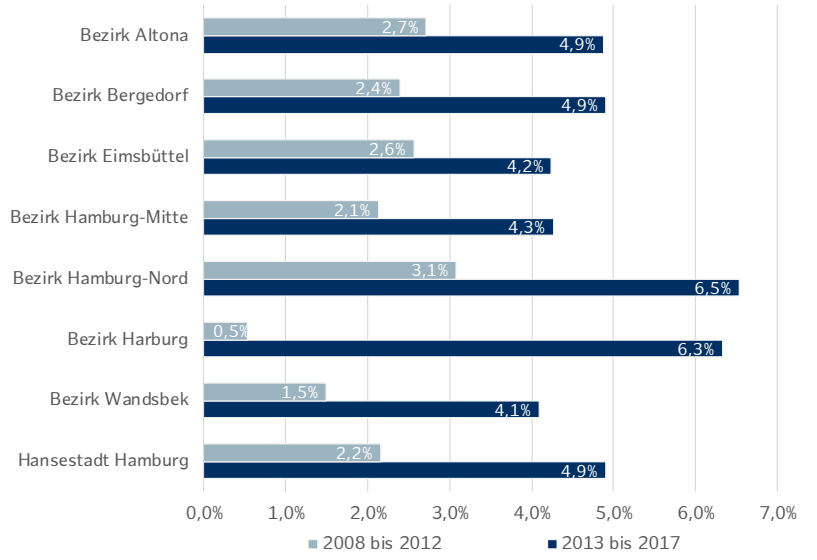



Quelle: Statistikamt Nord

## Bezirk mit dem drittgrößten (relativen) Bevölkerungszuwachs

- Im Vergleich der Hamburger Bezirke weist Bergedorf zwischen 2013 und 2017 das drittgrößte relative Bevölkerungswachstum auf.
- In absoluten Zahlen (+6.120 Einwohner) ist der Anstieg allerdings deutlich niedriger als in den anderen sechs Bezirken (Platz 6 Harburg = +10.050 EW).
- Zwischen 2008 und 2012 lag die relative Entwicklung leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, was dem vierten Platz aller Bezirke entspricht.

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




Quelle: Statistikamt Nord

## Kleinräumig heterogene Bevölkerungsentwicklung

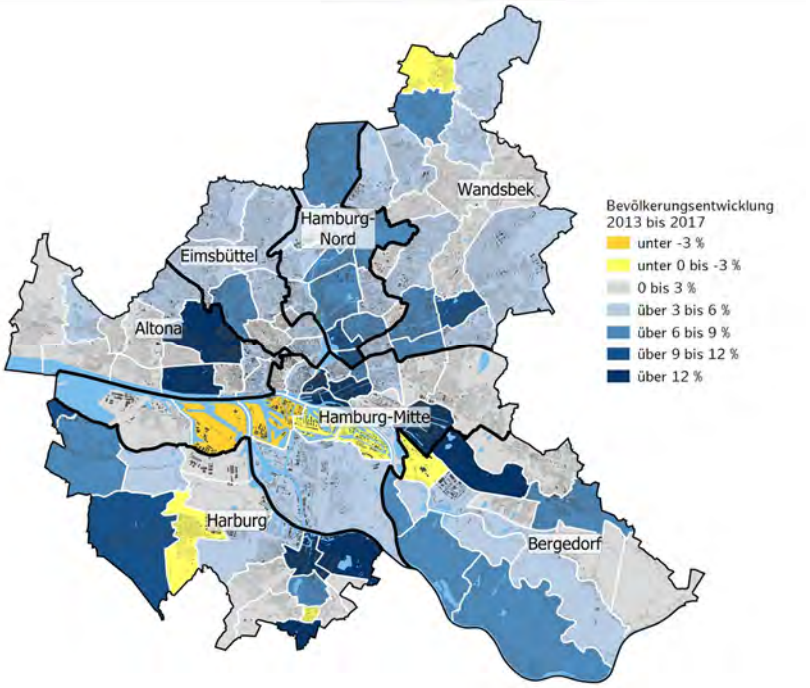
- Innerhalb der Stadt und des Bezirks verläuft die Entwicklung sehr heterogen
- Zentrale Einflussfaktoren:

  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 Bergedorf und Billwerder mit dem stärksten Bevölkerungsanstieg

- Im Bezirk Bergedorf ist – von Moorfleet abgesehen – in allen Stadtteilen ein Bevölkerungszuwachs zu beobachten.
- Die stärksten Zuwächse gibt es im Stadtteil Bergedorf, der auch der Standort mit den höchsten Fertigstellungszahlen ist.
- In Billwerder befindet sich im Mittleren Landweg die Flüchtlingsunterkunft Gleisdreieck des Programms „Unterkunft mit der Perspektive zum Wohnen". Die Kapazität von 2.300 Plätzen hat maßgeblich den Bevölkerungsanstieg befördert.
- Größere Einwohnerzuwächse sind auch in Kirchwerder (u. a. Flüchtlingsunterbringung „Auf dem Sülzbrack" mit 256 Plätzen), Neuengamme und Ochsenwerder (u. a. „Wohngebiet Avenberg" und „Baugemeinschaft Stadt-Land-Fluss") zu beobachten.

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

| | Bevölkerungsstand | | Veränderung 2013 bis 2017 | | Veränderung 2008 bis 2012 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2017 | Absolut | Relativ | Absolut | Relativ |
| Allermöhe | 1.347 | 1.388 | 41 | 3,0% | 197 | 16,9% |
| Altengamme | 2.244 | 2.276 | 32 | 1,4% | 29 | 1,3% |
| Bergedorf | 33.835 | 36.333 | 2.498 | 7,4% | 1.635 | 5,2% |
| Billwerder | 1.366 | 3.812 | 2.446 | 179,1% | 2 | 0,1% |
| Curslack | 3.982 | 4.014 | 32 | 0,8% | 180 | 4,8% |
| Kirchwerder | 9.388 | 9.997 | 609 | 6,5% | 251 | 2,8% |
| Lohbrügge | 39.660 | 39.706 | 46 | 0,1% | 501 | 1,3% |
| Moorfleet | 1.294 | 1.288 | -6 | -0,5% | -1 | -0,1% |
| Neuallermöhe | 23.962 | 24.023 | 61 | 0,3% | -147 | -0,6% |
| Neuengamme | 3.635 | 3.748 | 113 | 3,1% | 101 | 2,9% |
| Ochsenwerder | 2.486 | 2.663 | 177 | 7,1% | 110 | 4,7% |
| Reitbrook | 490 | 512 | 22 | 4,5% | -5 | -1,0% |
| Spadenland | 486 | 518 | 32 | 6,6% | 6 | 1,2% |
| Tatenberg | 543 | 563 | 20 | 3,7% | 38 | 7,4% |
| **Bezirk Bergedorf** | 124.718 | 130.841 | 6.123 | 4,9% | 2.897 | 2,4% |
| **Hansestadt Hamburg** | 1.832.247 | 1.922.150 | 89.903 | 4,9% | 38.458 | 2,2% |

Quelle: Statistikamt Nord

### Kleinräumig sehr heterogene Bevölkerungsentwicklung

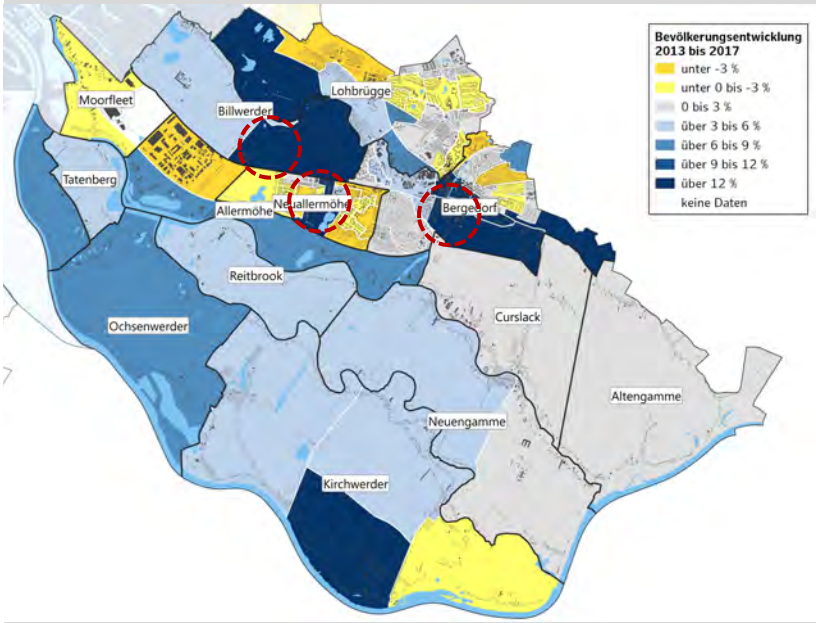
- Noch deutlicher wird die Heterogenität und der Einfluss der unterschiedlichen Faktoren unterhalb der Stadtteilebene:

  Neubau: Die Neubauprojekte „Glasbläserhöfe“ und „Am Güterbahnhof“ in Bergedorf sowie das „Wohnen am Reiherfleet“ in Neuallermöhe haben zu einem lokalen Einwohnerzuwachs geführt.

  Flüchtlingsunterkünfte: Ähnliche Prozesse zeigen sich auch an Standorten von Flüchtlingsunterkünften, wie z. B. am Gleisdreieck.

  Alterungsprozesse: Demgegenüber geht in einigen Teilräumen z. B. von Lohbrügge die Zahl der Einwohner zurück. Dabei handelt es sich um Lagen mit einem hohen Seniorenanteil. Im Zuge der Haushaltsverkleinerung leben weniger Menschen im Quartier.

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



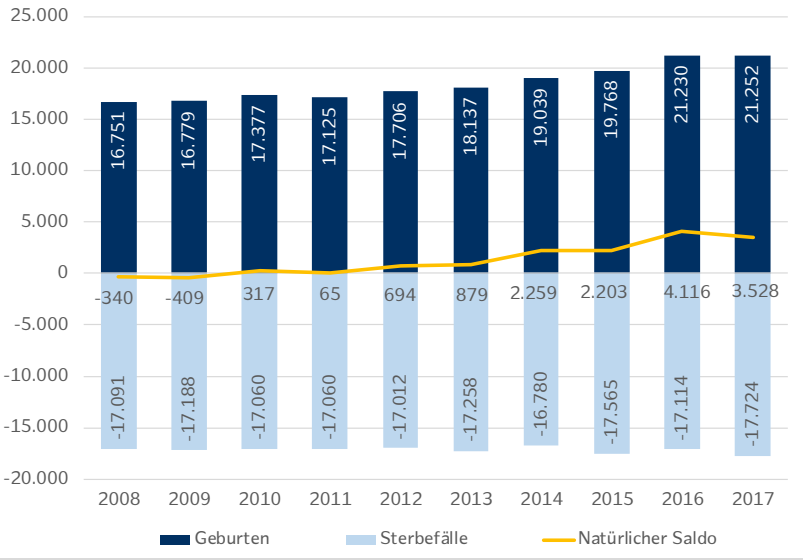

Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## 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).
- In Hamburg gibt es seit 2010 ein Geburtenüberschuss, Tendenz steigend.
- Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2017 wurden 10,6 Geburten je 1.000 Einwohner registriert (Vergleich 2008 bis 2012: 9,6).
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Geburten deutlich gestiegen (ø +2.740 Geburten pro Jahr, +16,0 %).
- Demgegenüber starben zwischen 2013 und 2017 im Durchschnitt 9,2 Hamburger je 1.000 Einwohner (2008 bis 2012: 9,5).
- Im Vergleich zu 2008 bis 2012 ist ein leichter Anstieg der Sterbefälle (ø +210 Sterbefälle pro Jahr, +1,2 %) zu verzeichnen.

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

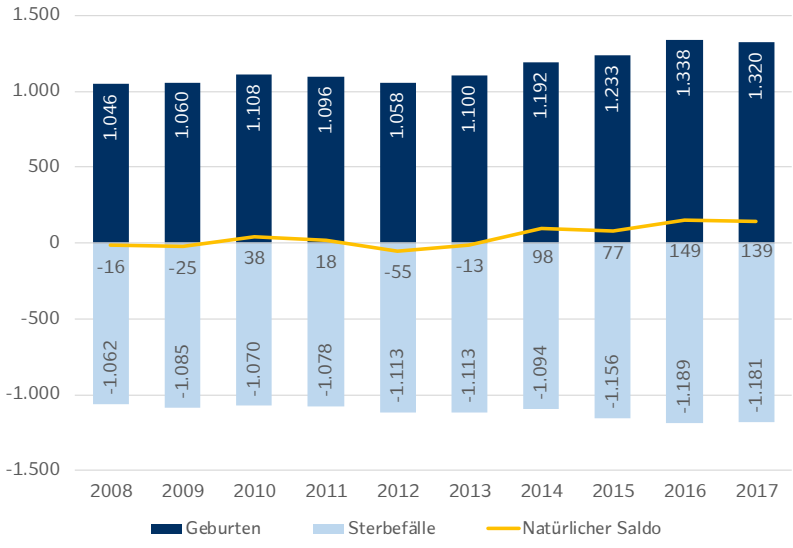



Quelle: Statistikamt Nord

## Bergedorf: Weiter steigende Zahl von Geburten – leichter Anstieg der Zahl der Sterbefälle im Bezirk

- Der Bezirk Bergedorf weist in sechs der letzten zehn Jahre einen Geburtenüberschuss auf. Seit 2014 wird kontinuierlich ein positiver natürlicher Saldo registriert.
- Zwischen 2013 bis 2017 wurden 9,7 Kinder je 1.000 Einwohner pro Jahr und damit weniger als im Hamburger Durchschnitt geboren (Zum Vergleich: 2008 bis 2012: 8,8 Geburten je 1.000 Einwohner p. a.).
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Geburten deutlich gestiegen (ø +160 Geburten p. a. | +15,2 %).
- Die Zahl der Sterbefälle lag mit 9,0 pro 1.000 Einwohnern pro Jahr unter dem Hamburger Durchschnitt (2008 bis 2012: 8,8 je 1.000 Einwohner). Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist die Zahl der Sterbefälle leicht gestiegen (ø +70 p. a. | +6,0 %).

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

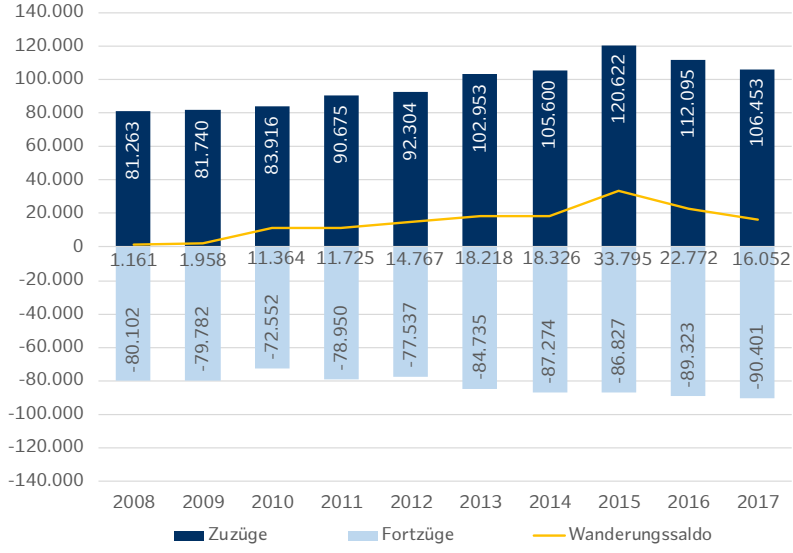



Quelle: Statistikamt Nord

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

- Der zweite 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)

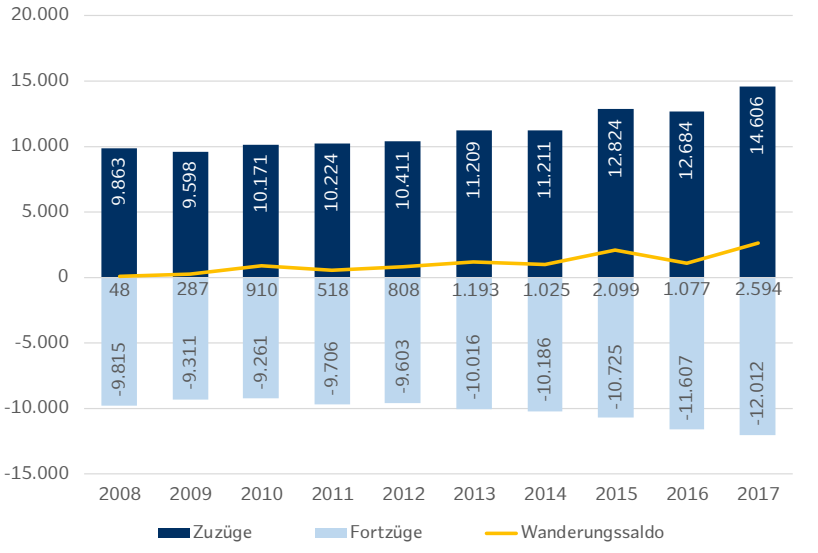



Quelle: Statistikamt Nord

## Bergedorf: Steigende Außen- und Binnenwanderungsgewinne

- Analog zur Entwicklung der Hansestadt verzeichnet auch der Bezirk Bergedorf konstant Wanderungsgewinne.
- Außenwanderungen: Diese werden zu einem bedeutenden Anteil durch den Zuzug von außerhalb Hamburgs getragen. Der jährliche Außenwanderungsgewinn lag zwischen 2013 und 2017 bei 990 Personen und ist gegenüber dem Vergleichszeitraum deutlich gestiegen (2008 bis 2012: ø 150 Personen).
- Binnenwanderungen: Auch bei den stadtinternen Umzügen ist ein Wanderungsgewinn zu verzeichnen (2013 bis 2017: ø +610 Personen), der im Verhältnis zu 2008 bis 2012 (ø +360 Personen) deutlich gestiegen ist.

Abb. 14: Wanderungen Bezirk Bergedorf 2008 bis 2017




Quelle: Statistikamt Nord

## Bevölkerungszuwachs wird durch den ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Zuzug getragen

- Heterogenität der Wanderungen bezüglich Altersgruppen u. räumlicher Ausprägung.
- Außenwanderungen 2013 bis 2017:

  Die größten Wanderungsgewinne gibt es bei 18- bis 30-Jährigen, deren Fokus auf den urbanen Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge liegt.

  Ferner gibt es größere Gewinne bei Familien, von denen stärker die einfamilienhausgeprägten Quartiere profitieren.
- Binnenwanderungen 2013 bis 2017:

  Der Bezirk gewinnt auch Familien durch innerstädtische Umzüge hinzu, die aus der Hamburger Kernstadt zuwandern.

  Binnenwanderungsgewinne gibt es auch bei den Senioren (über 65-Jährige). Deren Ziel ist vor allem der Stadtteil Bergedorf

  Die einzige Gruppe bei denen Bergedorf durch Umzüge in Hamburg verliert sind die 18- bis 30-Jährigen, die in Richtung Kernstadt ziehen.

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

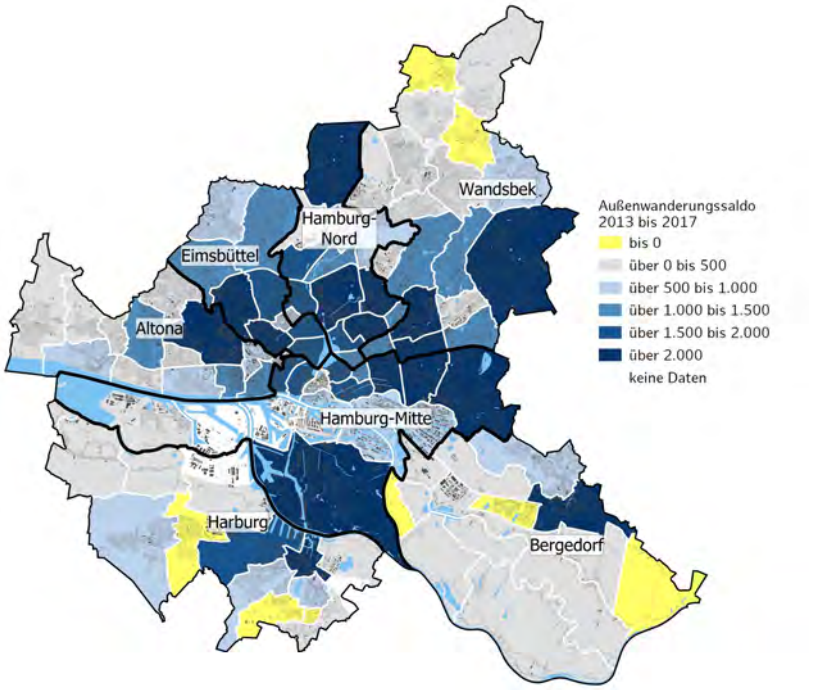
| | Außenwanderung | | | Binnenwanderung | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Zuzüge | Fortzüge | Saldo | Zuzüge | Fortzüge | Saldo |
| bis 6 Jahre | 2.011 | -1.647 | +364 | 3.402 | -2.430 | +972 |
| 6 bis 18 Jahre | 3.659 | -2.348 | +1.311 | 3.530 | -3.128 | +402 |
| 18 bis 30 Jahre | 12.481 | -9.509 | +2.972 | 10.867 | -11.362 | -495 |
| 30 bis 45 Jahre | 7.627 | -6.831 | +796 | 8.507 | -6.966 | +1.541 |
| 45 bis 65 Jahre | 4.066 | -4.143 | -77 | 4.048 | -3.567 | +481 |
| 65 bis 80 Jahre | 668 | -865 | -197 | 949 | -832 | +117 |
| 80 Jahre und älter | 222 | -466 | -244 | 497 | -452 | +45 |
| **Insgesamt** | 30.734 | -25.809 | +4.925 | 31.800 | -28.737 | +3.063 |

Quelle: Statistikamt Nord

## Gesamtstadt: 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

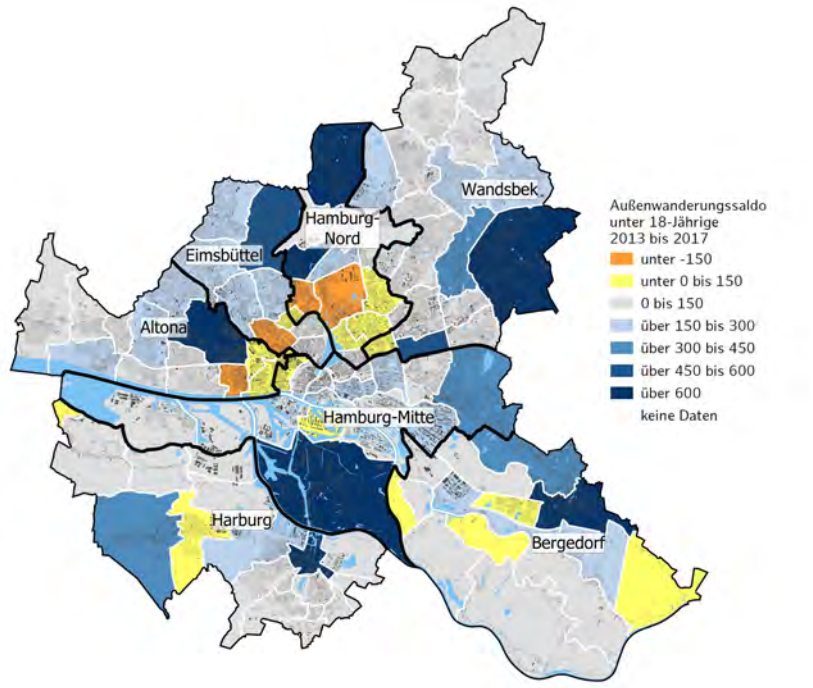



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Gesamtstadt: Fortzugstendenz von Familien in Richtung äußerer Stadtteile bzw. in den Umland-Raum

- Es gibt einen Zuzugstrend bei Familien (Saldo unter 18-Jährige ø +2.700 EW p. a.) und eine Trendumkehr zum Vergleichszeitraum (ø -420 EW p. a.) ist erkennbar.
- In zentralen Lagen ist eher ein Fortzug erkennbar. Es gibt viele junge Haushalte und die Lagen sind für Familien attraktiv, sodass sie gern an diesen Standorten bleiben (Zahl/Anteil der Familien steigt).
- Mit weiterem Nachwuchs ist der Bedarf nach mehr Raum und häufig der Fortzug aus der Innenstadt verbunden. Große Wohnungen sind schwerer zu finden bzw. zu finanzieren. Haushalte, die sich den Wunsch nach einem Einfamilienhaus erfüllen möchten, ziehen in die äußeren Stadtteile (vgl. S. 18) bzw. in den Stadt-Umland-Raum (Wanderungsverlust bei unter 18-Jährigen gegenüber Umlandkreisen von ø 1.540 Personen pro Jahr).

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

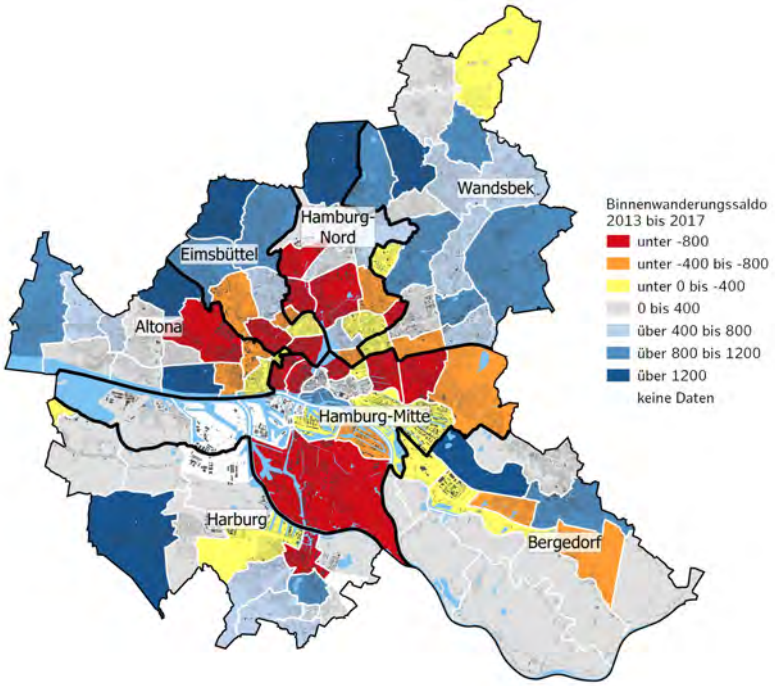



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Binnenwanderungsgewinne vor allem in den äußeren Stadtteilen

- Anders als die Außenwanderungen, die auf die zentralen Stadträume Hamburgs ausgerichtet sind, verlaufen die innerstädtischen Umzüge stärker in Richtung der peripheren, durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteile.
- Davon profitiert im Bezirk insbesondere der Stadtteil Bergedorf. Der größte Binnenwanderungsgewinn wurde in Billwerder registriert. Dieser ist auf die Zuzüge von Flüchtlingen aus den Ankunftszentren in Rahlstedt (ab 2016) bzw. Harburg (bis 2016) zurück zu führen.

Abb. 17: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo 2013 bis 2017

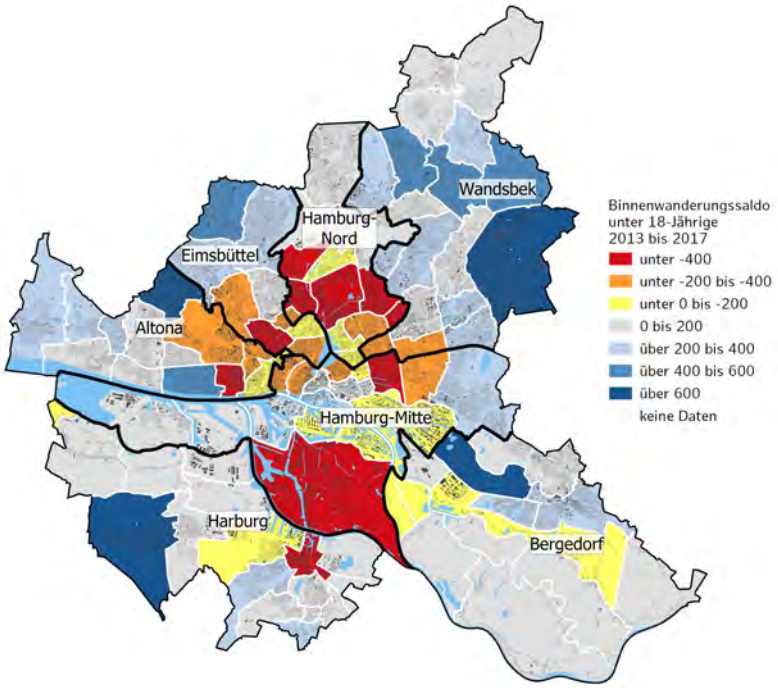



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Innerstädtische Fortzüge vor allem bei Familien

- Zielgruppenspezifisch sind die Binnenwanderungen sehr heterogen.
- Die höchste Umzugsintensität weisen die 18- und 30-Jährigen auf, da diese Lebensphase von häufigeren Veränderungen (Auszug bei den Eltern, Zusammenziehen mit dem Partner etc.) geprägt ist. Diese Gruppe sucht auch innerhalb der Stadt die innerstädtischen Quartiere und der Bezirk verliert – mit Ausnahme des Stadtteils Bergedorf und Billwerders – Einwohner in dieser Altersgruppe.
- Demgegenüber gibt es deutliche Binnenwanderungsgewinne des Bezirkes bei Familien, darauf deuten der positive Saldo bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis 45-Jährigen hin. Diese schlagen sich vor allem in Bergedorf, aber auch in den Vier- und Marschlanden nieder.

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

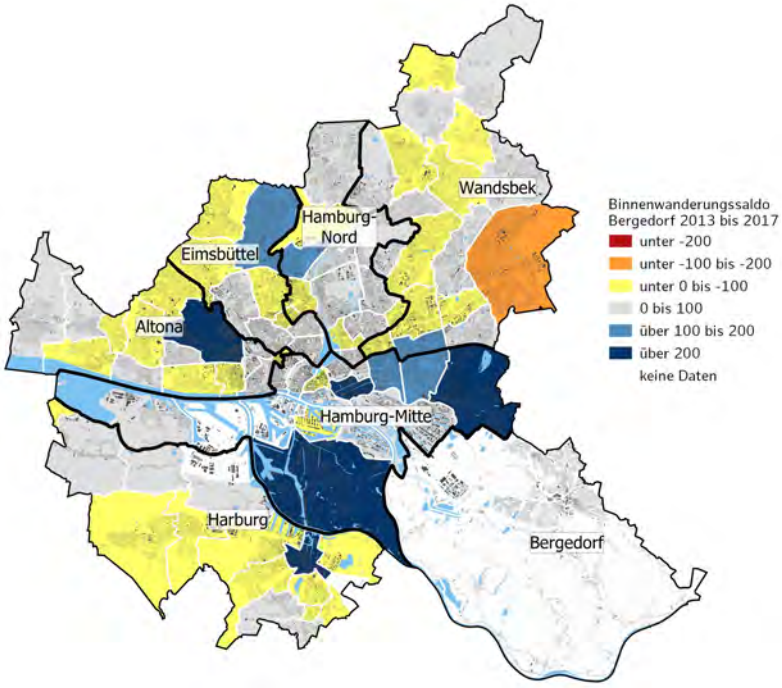



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### Binnenwanderungsgewinne aus innerstädtischen Lagen – Fortzüge in Richtung peripherer Stadtteile

- Die Differenzierung der Binnenwanderung nach dem Quell- und Zielort zeigt drei wesentliche Wanderungsmuster:
- Zum einen gewinnt der Bezirk Bergedorf Einwohner durch innerstädtische Umzüge aus den angrenzenden Stadtteilen Billstedt und Wilhelmsburg, aber auch aus Hamm, Horn, Bahrenfeld und Hammerbrook hinzu. Die Binnenwanderungsgewinne (bis 2016) aus Harburg sind vom Zuzug von Flüchtlingen aus dem Ankunftszentrum (ZEA) beeinflusst. Dies gilt auch für Rahlstedt (ab 2016), was sich hier allerdings nicht in einem Gewinn niederschlägt.
- Die Binnenwanderungsverluste verteilen sich relativ homogen über das gesamte Hamburger Stadtgebiet. Eine Ausnahme bilden vor allem die zentralen Lagen der Hansestadt.

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




Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Vertiefung – Stadtteilspezifische Wanderungen

### Vertiefung Stadtteil Bergedorf: Außenwanderungsgewinn bei 18- bis 30-Jährigen und Familien

- Der Stadtteil Bergedorf verzeichnet im Betrachtungszeitraum einen Außenwanderungsgewinn (+2.550 Personen).
- Dieser resultiert etwa zur Hälfte 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 und Norddeutschalnd ist bei dieser Zielgruppe eher ein Fortzugstrend zu sehen.
- An das Umland verliert der Stadtteil auch Einwohner zwischen 45 und 64 Jahren sowie Senioren. Während es in der ersten Gruppe noch einen positiven Gesamtsaldo gibt, ziehen insgesamt mehr Senioren fort als zu.

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

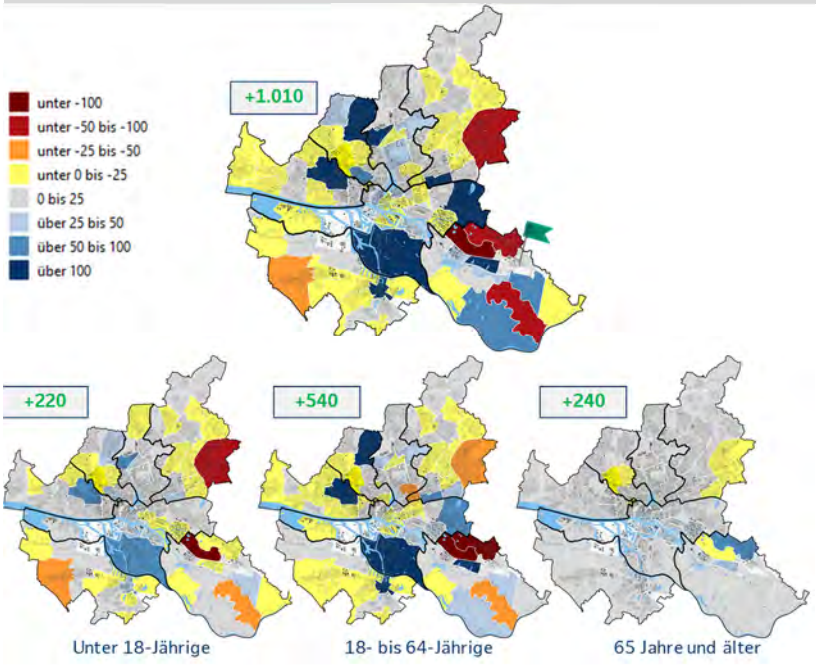
| | 0-5 | 6-17 | 18-29 | 30-44 | 45-64 | 65-79 | 80 u. ä. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Umlandkreise | -64 | 48 | 97 | -262 | -160 | -9 | -29 |
| Sonst. Norddeutschland | -51 | | 315 | | | 3 | |
| Sonst. Deutschland | -3 | | 375 | | | 11 | |
| Ausland | 999 | | 1.867 | | | 27 | |
| Unbekannt | -156 | | -448 | | | -25 | |

Quelle: Statistikamt Nord

## Vertiefung Stadtteil Bergedorf: Binnenwanderungsgewinn – Zuzug von Familien und Senioren

- Die Binnenwanderungen verlaufen aus der Kernstadt in Richtung eher peripherer Lagen. Davon kann auch Bergedorf (2013 bis 2017: +1.060 Personen) in allen Altersgruppen profitieren.
- Die Zuzüge kommen zu einem großen Teil aus Billstedt, Marienthal, Neuallermöhe, Harburg, Wilhelmsburg, Bahrenfeld, Niendorf und Groß Borstel. Demgegenüber verliert der Stadtteil Einwohner nach Billwerder, Lohbrügge, Rahlstedt, Neuengamme und Neugraben-Fischbek.
- Die größte Gruppe sind Paar- und Familienhaushalte (unter 18-Jährige, 30- bis 44-Jährige). Die wichtigsten Herkunftsstadtteile sind Wilhelmsburg, Bahrenfeld, Eimsbüttel, Niendorf, Groß Borstel und Marienthal. Verluste sind in Richtung Billwerder und Rahlstedt zu verzeichnen.
- Wanderungsüberschüsse gibt es auch bei Senioren. Diese ziehen überwiegend aus den anderen Stadtteilen des Bezirken (insbesondere Curslack, Neuengamme, Kirchwerder, Lohbrügge, Neuallermöhe) sowie aus Billstedt zu.

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




Quelle: Statistikamt Nord

## Vertiefung Stadtteil Lohbrügge: Außenwanderungsgewinne bei Minderjährigen und jungen Erwachsenen

- In Lohbrügge wurde ein Außenwanderungsgewinn von ca. 780 Personen zwischen 2013 und 2017 registriert.
- Dieser ist auf die Altersgruppen zwischen unter 18 Jahren und zwischen 18 und 29 Jahren zurückzuführen, die aus eher hamburgfernen Regionen zuziehen.
- Gegenüber dem Hamburger Umland gibt es bei allen Alters- und Zielgruppen einen Wanderungsverlust.
- Für Senioren ist unabhängig vom Betrachtungsraum eine Fortzugstendenz zu beobachten.

Tab. 4: Lohbrügge – Außenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsregionen 2013-2017

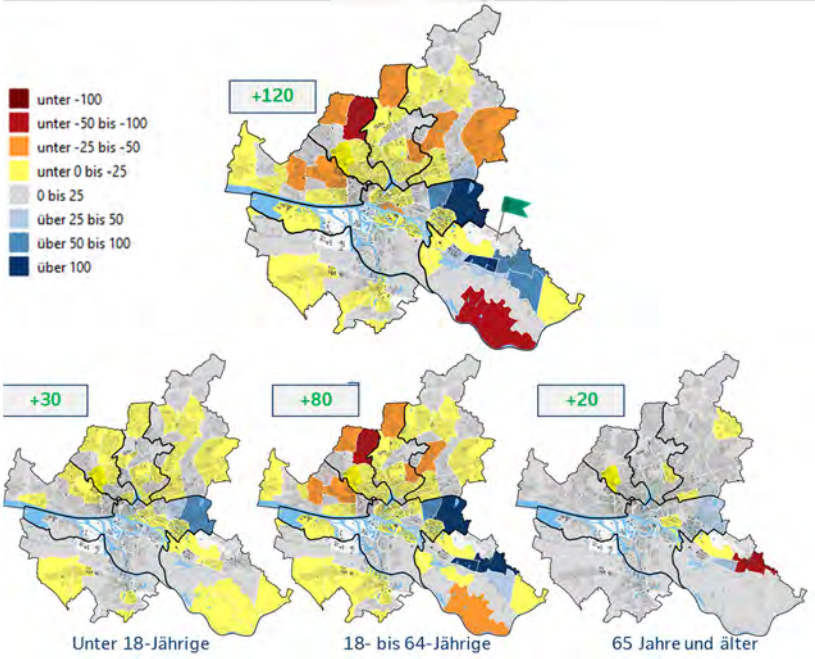
| | 0-5 | 6-17 | 18-29 | 30-44 | 45-64 | 65-79 | 80 u. ä. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Umlandkreise | -118 | -54 | -77 | -350 | -131 | -74 | -122 |
| Sonst. Norddeutschland | -33 | | 42 | | | -39 | |
| Sonst. Deutschland | 26 | | 207 | | | -25 | |
| Ausland | 551 | | 1.373 | | | -6 | |
| Unbekannt | -28 | | -340 | | | -23 | |

Quelle: Statistikamt Nord

## Vertiefung Stadtteil Lohbrügge: Binnenwanderungsgewinne in den Gruppen zwischen 30 und 64 Jahren

- Gegenüber den Außenwanderungen kann Lohbrüggen weniger stark von innerstädtischen Umzügen profitieren.
- Lohbrügge gewinnt dabei insbesondere Einwohner aus dem näheren Umfeld, insbesondere aus Billstedt, Horn, Bergedorf, Curslack und Neuallermöhe, hinzu.
- Die größte Gruppe der Zuziehenden sind zwischen 30 und 44 bzw. zwischen 45 und 64 Jahre alt. Senioren und Kinder machen nur einen sehr geringen Anteil am Wanderungsgewinn aus.
- Demgegenüber verliert der Stadtteil junge Einwohner zwischen 18 und 30 Jahren insbesondere in Richtung der zentralen Stadtteile Hamburgs.

Abb. 21: Lohbrügge – Binnenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsstadtteilen 2013-2017




Quelle: Statistikamt Nord

## Vertiefung Stadtteil Neuallermöhe: Außenwanderungsverlust vor allem ins Umland

- Neuallermöhe, der dritte im Wesentlichen durch Geschosswohnungsbau geprägte Teilraum Bergedorfs, ist einer der wenigen Stadtteile, die nicht vom hohen Zuzug profitieren konnten (-110 Personen)
- Der Stadtteil verliert – abgesehen vom Ausland - insbesondere Familien in alle Betrachtungsräume.
- In das Umland ist altersgruppenübergreifend ein Wanderungsverlust zu verzeichnen.
- Einen Wanderungsgewinn gibt es ausschließlich bei den 18- bis 30-Jährigen, die aus dem norddeutschen Raum, der sonstigen Bundesrepublik und vor allem dem Ausland zuziehen.

Tab. 5: Neuallermöhe – Außenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsregionen 2013-2017

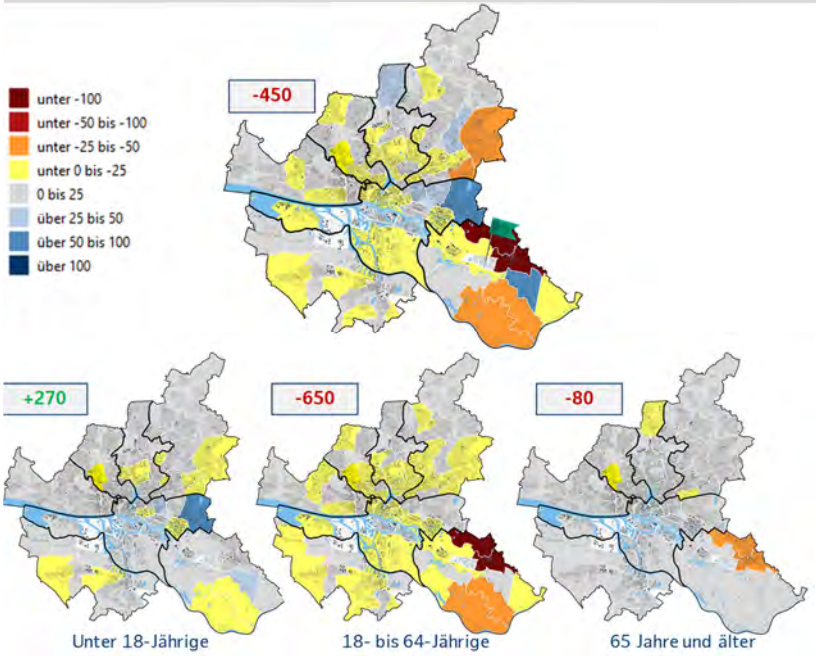
| | 0-5 | 6-17 | 18-29 | 30-44 | 45-64 | 65-79 | 80 u. ä. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Umlandkreise | -87 | -97 | -176 | -265 | -172 | -23 | -10 |
| Sonst. Norddeutschland | -20 | | 86 | | | -9 | |
| Sonst. Deutschland | -32 | | 133 | | | -10 | |
| Ausland | 120 | | 645 | | | 14 | |
| Unbekannt | -14 | | -203 | | | -4 | |

Quelle: Statistikamt Nord

## Vertiefung Stadtteil Neuallermöhe: Binnenwanderungsverluste – Zuzug von Familien

- Bei den innerstädtischen Umzügen weist Neuallermöhe ebenfalls eine negative Wanderungsbilanz auf (-450 Personen).
- Der Stadtteil verliert vor allem 18- bis 29-Jährige in Richtung Lohbrügge und Bergedorf, aber auch gegenüber Rahlstedt, Jenfeld, Neuengamme und Kirchwerder gibt es einen negativen Saldo.
- Auch in der Gruppe zwischen 45 und 64 Jahren sowie bei Senioren gibt es einen Binnenwanderungsverlust, insbesondere in Richtung Lohbrügge und Bergedorf.
- Demgegenüber gewinnt Neuallermöge Kinder und Jugendliche sowie 30- bis 44-Jährige aus anderen Stadtteilen hinzu. Die bedeutendsten Herkunftsstadtteile sind Hamm, Horn, Billstedt, Langenhorn, Lohbrügge und Curslack.

Abb. 22: Neuallermöhe – Binnenwanderungen differenziert nach Altersgruppen sowie Ziel- und Herkunftsstadtteilen 2013-2017

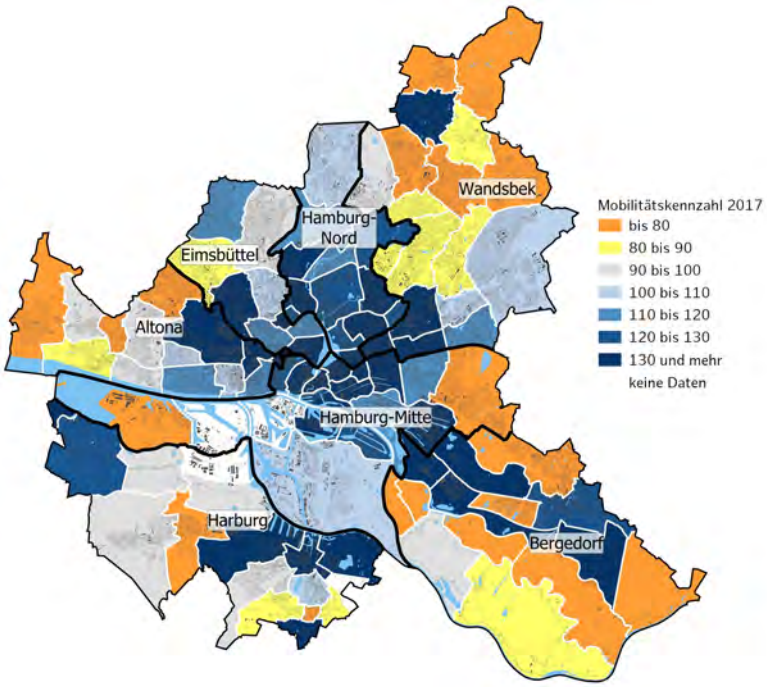



Quelle: Statistikamt Nord

## Höchste Fluktuation in den zentralen Stadtteilen

- Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Fluktuation, abgebildet durch die Mobilitätskennzahl. Diese gibt an, wie viele Personen je 1.000 Einwohnern an Umzügen beteiligt sind. Das bedeutet, bei einer Mobilitätskennzahl von 100 ziehen 100 von 1.000 bzw. 10 % der Einwohner um.
- Der Bezirk Bergedorf (10,2 %) weist im Vergleich zur Gesamtstadt (11,2 %) eine geringe Fluktuation und insgesamt die niedrigste aller Bezirke auf.
- In Hamburg (2013: 10,6 %) ist die Fluktuation stabil bzw. leicht ansteigend. Im Bezirk Bergedorf war eine steigende Mobilität zu verzeichnen (2013: 8,5 %).
- Die höchste Fluktuation gibt es in Mehrfamilienhausgeprägten Stadtteilen, in den peripheren Räumen ist sie eher gering.

Abb. 23: Fluktuation 2017 (Mobilitätskennzahl)




Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

### 2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur

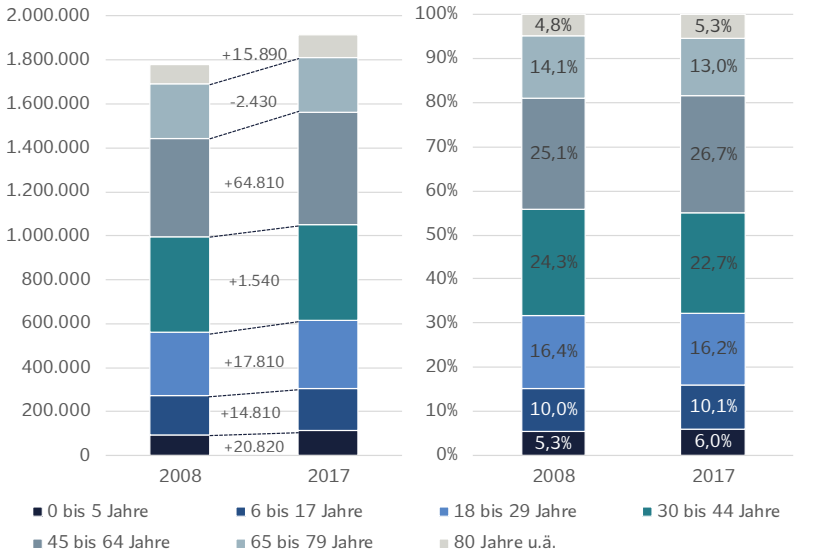
#### Verschiebung der Altersstruktur

- Die in Kapitel 2.2 beschriebenen Prozesse führen zu einer Veränderung der Alters- und Haushaltsstrukturen auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene
- Folgende Entwicklungen sind bei der Altersstruktur in Hamburg zu beobachten:

  Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wächst deutlich, mit Herausforderungen bei Betreuungs- und Schulinfrastruktur

  Anhaltend hohe Attraktivität für Starterhaushalte (ausbildungs-/arbeitsplatzbezogene Zuwanderung 18- bis 30-Jähriger).
- Die Gruppe in der Familiengründungsphase (30- bis 44-Jährige) wächst nur in geringem Umfang.
- Die Zahl der 45- bis 65-Jährigen (geburtenstarke Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre) wächst am deutlichsten.
- Während die Zahl jüngerer Senioren derzeit leicht zurück geht, steigt die Zahl der über 79-Jährigen deutlich an.

Abb. 24: Altersstruktur in der Hansestadt Hamburg 2008 und 2017 im Vergleich

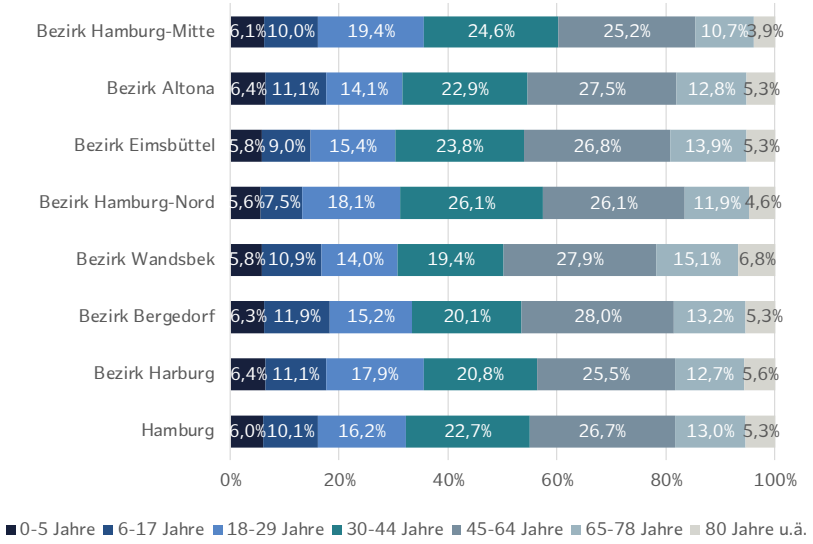



Quelle: Statistikamt Nord

#### Bergedorf: Höchster Anteil von Kindern und Jugendlichen – Hoher Anteil von Menschen ab 45 Jahren

- Im Vergleich zur Hansestadt und den anderen Bezirken weist der Bezirk Bergedorf eine etwas ältere Bevölkerung auf.
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist der höchste aller Bezirke.
- Der Anteil der Gruppen zwischen 18 und 44 Jahren ist im Vergleich eher gering.
- Der Anteil der 45 und 64 Jahren ist der höchste und Seniorenanteil der zweithöchste aller Bezirke.

Abb. 25: Altersstruktur der Hamburg Bezirke 2017 im Vergleich

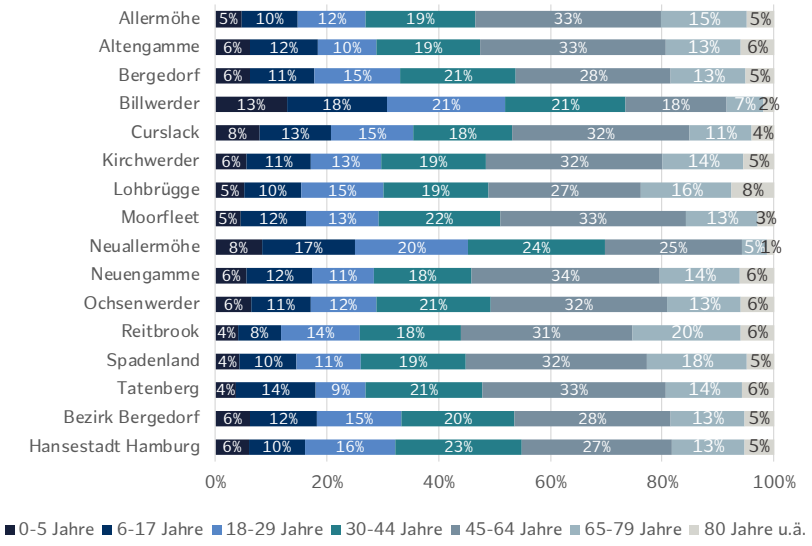



Quelle: Statistikamt Nord

## Sehr heterogene Altersstruktur im Bezirk

- Urbane Stadtteile: Die urbanen Stadtteile des Bezirkes weisen eine sehr unterschiedliche Struktur auf. Bergedorf ist vergleichbar mit dem Bezirk. Lohbrügge ist dem gegenüber deutlich älter. Neuallermöhe ist – vom Sondereffekt in Billwerder abgesehen – der jüngste Stadtteil.
- Ländliches Bergedorf: In den Vier- und Marschlanden ist die Struktur ebenfalls sehr heterogen. Zum Teil weisen die Stadtteile eine sehr junge Bevölkerung auf (z. B. Curslack). In anderen (z. B. in Reitbrook oder Spadenland) ist der Anteil unter 18-Jähriger relativ gering und die Zahl der Senioren überdurchschnittlich hoch.

Abb. 26: Altersstruktur der Stadtteile im Bezirk Bergedorf 2017 im Vergleich




Quelle: Statistikamt Nord

## Erhebliche Verschiebungen der Altersstrukturen

- Seit 2009 sind Veränderungsprozesse bei der Altersstruktur zu beobachten, die sich zum Teil erheblich von der gesamtstädtischen Entwicklung unterscheiden. Wesentliche Erkenntnisse sind:
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist zwar höher, wächst allerdings deutlich langsamer. Die Entwicklung Billwerders hatte darauf noch positiven Einflusss.
- In den drei Gruppen zwischen 18 und 64 Jahren verläuft die Entwicklung vergleichbar mit der Hansestadt. Lediglich bei den 45- bis 64-Jährigen ist ein stärkerer Zuwachs zu beobachten.
- Der Anstieg der Zahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter) ist fast doppelt so hoch wie in Hamburg insgesamt.

Tab. 6: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Bergedorf 2009 bis 2017

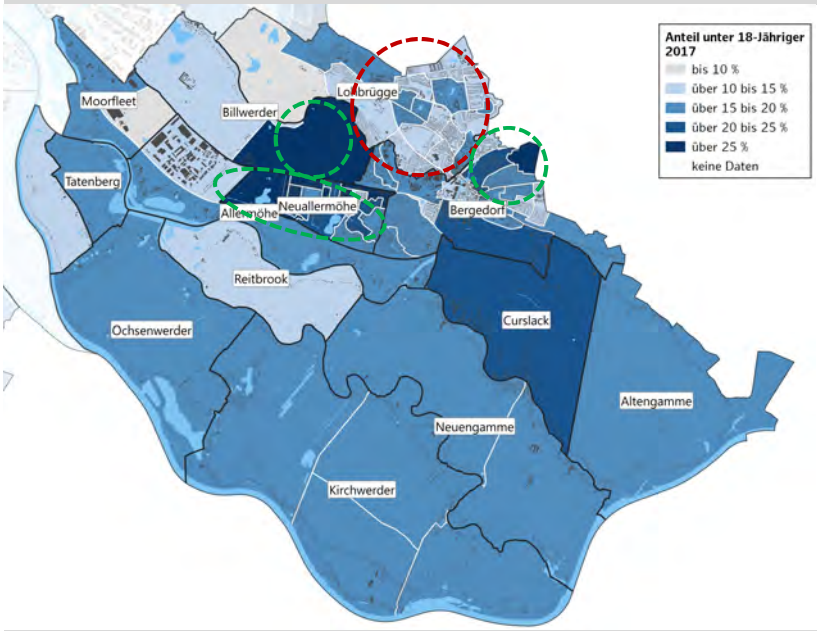
| | 0 bis 5 Jahre | 6 bis 17 Jahre | 18 bis 29 Jahre | 30 bis 44 Jahre | 45 bis 64 Jahre | 65 bis 79 Jahre | 80 Jahre u.ä. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Allermöhe | 0% | -6% | 50% | 3% | 31% | 33% | 13% |
| Altengamme | 10% | -9% | -8% | -11% | 19% | -9% | 31% |
| Bergedorf | 35% | 16% | 14% | 11% | 15% | 7% | 25% |
| Billwerder | 844% | 396% | 368% | 158% | 75% | 19% | 48% |
| Curslack | 48% | -6% | 9% | -24% | 31% | -2% | 36% |
| Kirchwerder | 25% | -8% | 17% | -4% | 20% | 7% | 41% |
| Lohbrügge | 9% | -7% | -1% | -3% | 13% | -14% | 38% |
| Moorfleet | 5% | -7% | 22% | -8% | 18% | 20% | 9% |
| Neuallermöhe | 1% | -18% | -13% | -2% | 18% | 40% | 64% |
| Neuengamme | 25% | 0% | -3% | -13% | 25% | -3% | 45% |
| Ochsenwerder | 43% | -1% | 35% | 5% | 25% | -13% | 71% |
| Reitbrook | 50% | -9% | 26% | -6% | 4% | 5% | 7% |
| Spadenland | -32% | -21% | 7% | -16% | 28% | 27% | 25% |
| Tatenberg | -48% | 31% | 38% | -15% | 35% | -3% | 45% |
| **Bezirk Bergedorf** | 23% | -1% | 5% | 1% | 18% | -1% | 35% |
| **Hansestadt Hamburg** | 22% | 8% | 6% | 1% | 15% | -1% | 18% |

Quelle: Statistikamt Nord

## Höherer Anteil von Kindern und Jugendlichen in Neuallermöhe, Curslack und Teilen Bergedorfs

- Unterhalb der Stadtteilebene wird die Heterogenität der Bevölkerungs- und Altersstrukturen besonders deutlich.
- Bei den unter 18-Jährigen ist der Effekt durch den Flüchtlingszuzug in Billwerder sowie der hohe Anteil von Kindern und Jugendlichen im statusniedrigeren Stadtteil Neuallermöhe erkennbar.
- Darüber hinaus weisen Teilräume von Bergedorf sowie Curslack einen überdurchschnittlich hohen Anteil auf.
- In vielen Quartieren des Stadtteils Lohbrügge ist der Anteil von unter 18-Jährigen demgegenüber vergleichsweise gering.

Abb. 27: Kleinräumiger Anteil von Kindern und Jugendlichen 2017

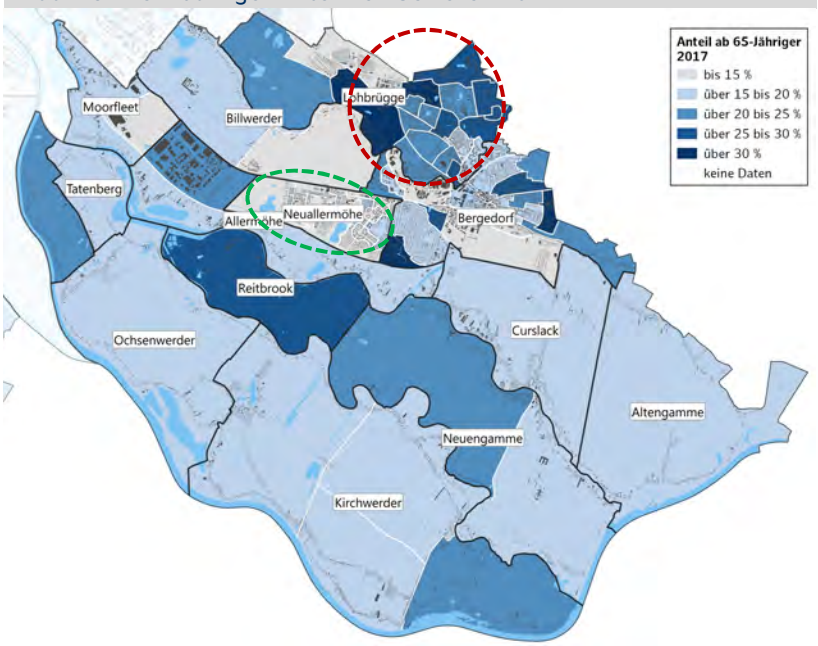



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Niedriger Seniorenanteil in der Kernstadt – Hoher Seniorenanteil in älteren Einfamilienhausquartieren

- Eine vergleichbare räumliche Differenzierung ist auch bei Senioren (über 64-Jährige) zu beobachten:
- In den zentralen Bereichen des Stadtteils Bergedorf und in Neuallermöhe ist der Seniorenanteil gering.
- Demgegenüber ist der Seniorenanteil in einigen Quartieren Lohbrügges überdurchschnittlich hoch. Auch in Teilen Bergedorfs und im Stadtteil Reitbrook leben viele über 64-Jährige.
- In den meisten Stadtteilen der Vier- und Marschlande bewegt sich der Seniorenanteil im Bereich des gesamtstädtischen Durchschnitts.

Abb. 28: Kleinräumiger Anteil von Senioren 2017

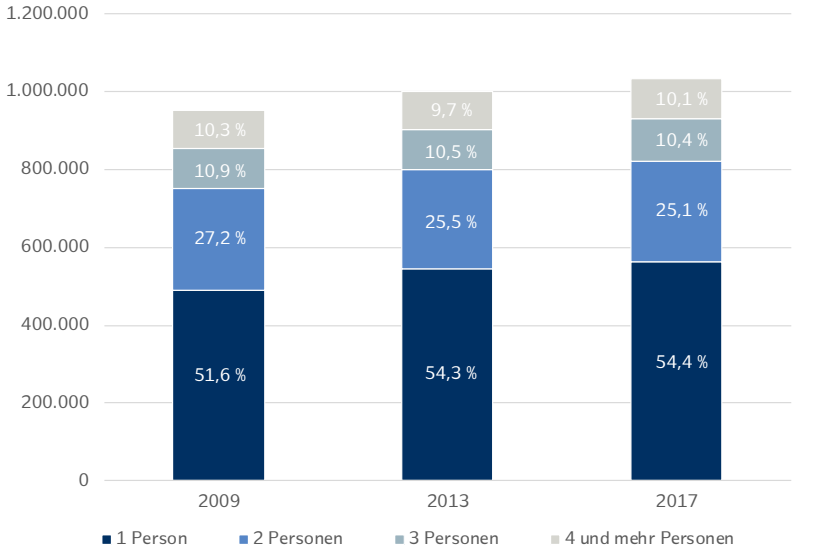



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Gesamtstadt: Singularisierungstrend setzt sich fort – Leichte Zunahme der Zahl größerer Haushalte

- Die Zahl der Haushalte stellt einen der zentralen Indikatoren für die Nachfrage nach Wohnraum dar.
- Ende 2017 gab es rund 1.034.070 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 Einpersonenhaushalte.
- 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. 29: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Hamburg 2009 bis 2017

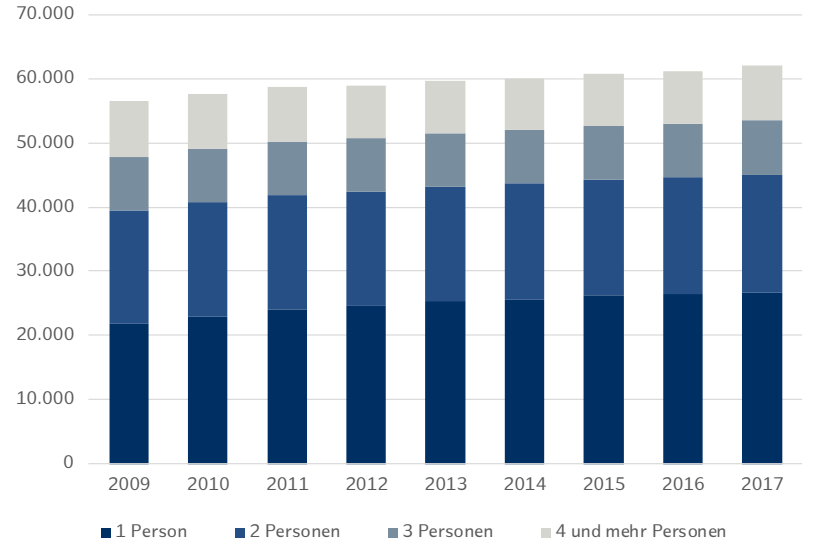



Quelle: Statistikamt Nord

## Bergedorf: Überdurchschnittlicher Haushaltsanstieg – Steigende Zahl großer Haushalte

- 2017 gibt es im Bezirk 62.010 Haushalte. Es besteht eine Diskrepanz zur Zahl der Wohnungen (57.780 WE). Ursache: Überschätzung der Einpersonenhaushalte.
- Zwischen 2013 und 2017 ist die Zahl der Haushalte um 2.330 bzw. 3,9 % und damit leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt gestiegen (Zum Vergleich: +1.790 WE).
- Der Bezirk hat einen deutlich niedrigeren Anteil von Singlehaushalten (42,9 %), die allerdings die am stärksten wachsende Gruppe ist. Der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen ist überdurchschnittlich hoch und wächst in den vergangenen Jahren.

Abb. 30: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Bergedorf 2009 bis 2017

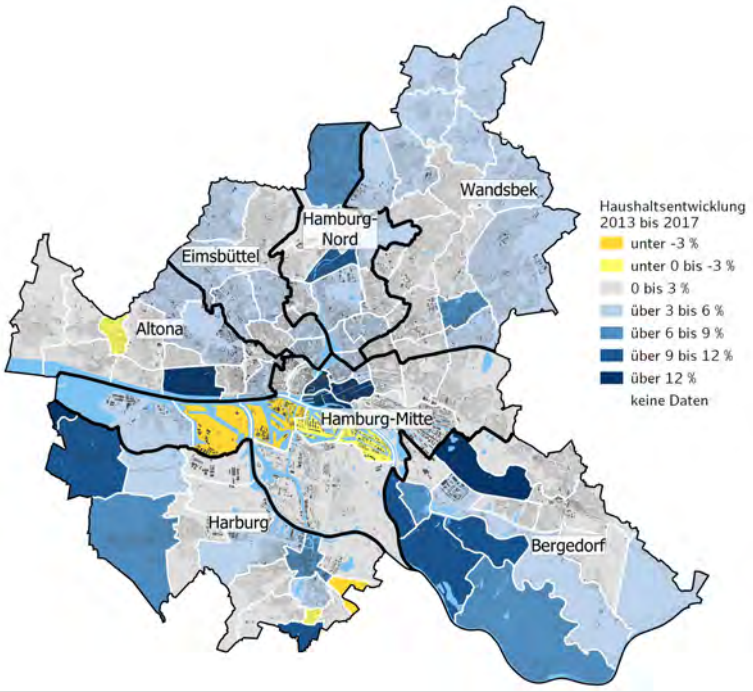



Quelle: Statistikamt Nord

## Gesamtstadt: 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. 31: Kleinräumige Entwicklung der Haushalte 2013 bis 2017




Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Bergedorf: Lage und vorherrschende Typologie prägend für die Haushaltsstruktur

- Innerhalb des Bezirks ist ein überdurchschnittlicher Anstieg der Zahl der Haushalte an den Standorten mit einer hohen Neubautätigkeit bzw. –intensität (z. B. Kirchwerder, Ochsenwerder) sowie an Standorten mit Flüchtlingsunterkünften (z. B. Billwerder, Kirchwerder) zu verzeichnen.
- Die urbanen Stadtteile weisen – von Neuallermöhe abgesehen – einen höheren Anteil von Singlehaushalten auf.
- Demgegenüber ist in vielen stärker einfamilienhausgeprägten Stadtteilen sowie in Neuallermöhe und Billwerder (hier aufgrund der Flüchtlingsunterkunft) der Anteil größerer Haushalte mit Kindern höher. Reitbrook ist der einzige Stadtteil des Bezirks mit einem Anteil unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Tab. 7: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017

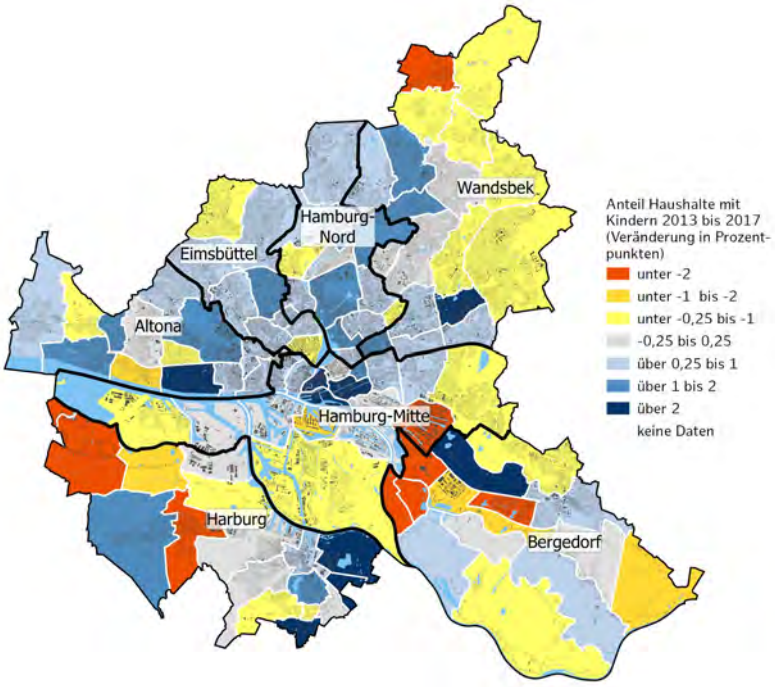
| | Anzahl der Haushalte | Veränderung seit 2013 | Ø Haushaltsgröße | Singlehaushalte | Haushalte mit Kindern |
|---|---|---|---|---|---|
| Allermöhe | 668 | 5,9% | 2,06 | 40,0% | 18,6% |
| Altengamme | 1.017 | 3,0% | 2,23 | 33,1% | 24,6% |
| Bergedorf | 18.117 | 2,4% | 1,89 | 48,9% | 19,5% |
| Billwerder | 1.312 | 95,5% | 2,73 | 28,5% | 38,0% |
| Curslack | 1.577 | 2,7% | 2,19 | 34,5% | 25,2% |
| Kirchwerder | 4.600 | 8,1% | 2,16 | 34,6% | 23,3% |
| Lohbrügge | 20.803 | 1,7% | 1,88 | 48,6% | 18,2% |
| Moorfleet | 605 | 1,7% | 1,97 | 45,5% | 18,7% |
| Neuallermöhe | 9.594 | 2,2% | 2,40 | 30,1% | 33,0% |
| Neuengamme | 1.686 | 3,5% | 2,19 | 34,2% | 23,8% |
| Ochsenwerder | 1.274 | 10,6% | 2,09 | 37,9% | 22,8% |
| Reitbrook | 263 | 10,5% | 1,96 | 46,8% | 16,0% |
| Spadenland | 246 | 10,8% | 2,09 | 37,0% | 18,7% |
| Tatenberg | 251 | 8,2% | 2,23 | 35,1% | 25,1% |
| **Bezirk Bergedorf** | 62.013 | 3,9% | 2,03 | 42,9% | 22,2% |
| **Hansestadt Hamburg** | 1.034.071 | 3,4% | 1,80 | 54,4% | 17,8% |

Quelle: Statistikamt Nord

## Stärkster Zuwachs von Familienhaushalten in zentralen Hamburger Lagen

- Prägend für die Entwicklung der letzten Jahre ist der deutlich Zuwachs bei der Zahl der Kinder und der Familienhaushalte. Diese Gruppe wuchs in Hamburg mit 5,7 % überdurchschnittlich stark. Im Bezirk Bergedorf lag dieser bei 3,6 %.
- Derzeit ist in den meisten Bergedorfer Stadtteilen ein überdurchschnittlicher Anteil von Haushalten mit Kindern zu beobachten.
- Analog zu den betrachteten Wanderungsmustern und Altersstrukturen lässt sich auch bei den Haushalten eine Präferenz von Familien für die zentralen Lagen der Stadt erkennen. Zwischen 2013 und 2017 verzeichneten die meisten einen Zuwachs. Im Bezirk Bergedorf ist im Vergleich dazu der Anteil von Familienhaushalten eher zurückgegangen.

Abb. 32: Haushalte mit Kindern – Veränderung 2013 bis 2017

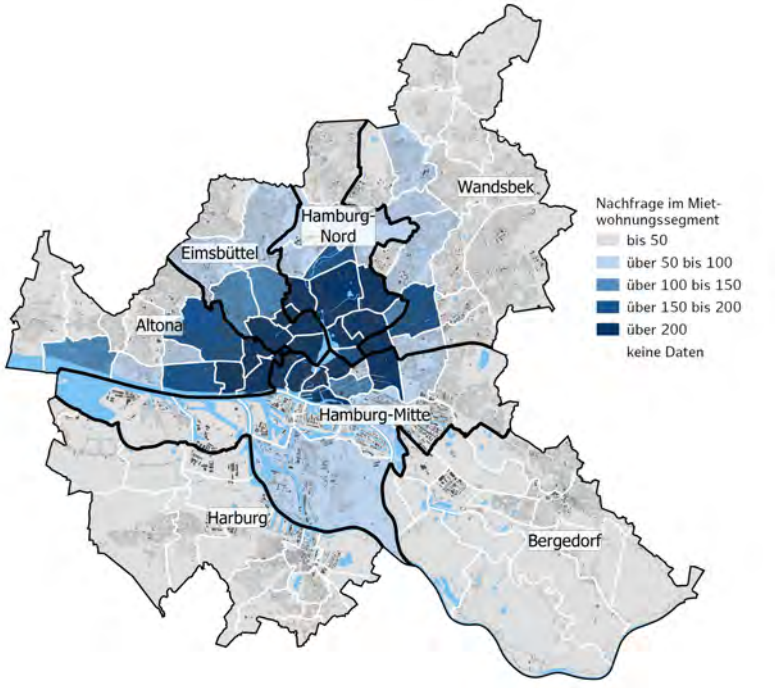



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## 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.
- Die Stadtteile des Bezirkes Bergedorf gehören nicht zu den am häufigsten gesuchten Lagen Hamburgs. Innerhalb das Bezirkes ist der Stadtteil Bergedorf der gefragteste Standort, dahinter folgen Neuallermöhe und Lohbrügge.

Abb. 33: Kleinräumige Nachfrage im Mietwohnungssegment 2017



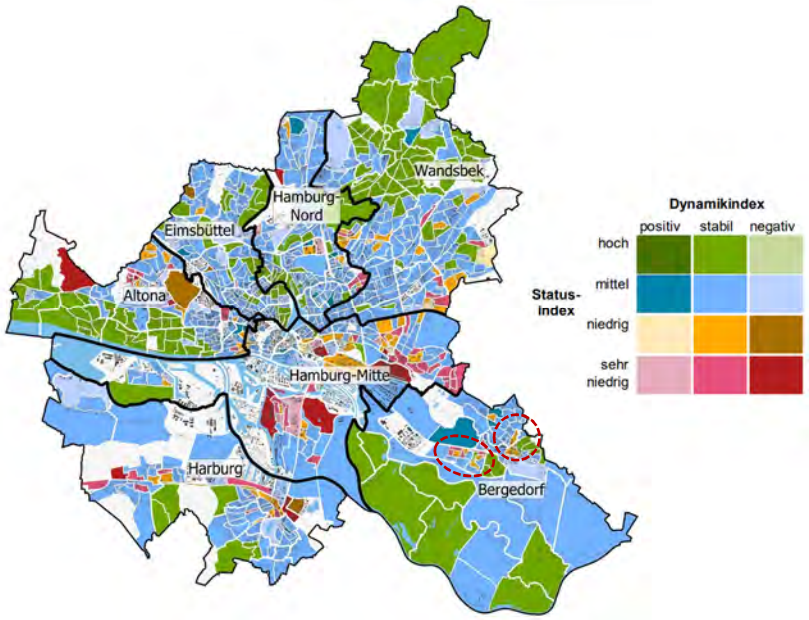

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

### 2.2.4 Sozialstruktur

#### Weitgehend stabile Sozialstruktur im Bezirk Bergedorf

- 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 Bezirkes einen mittleren bis hohen Status und eine insgesamt stabile Entwicklung in den letzten Jahren auf.
- Eine schwächere Sozialstruktur weist vor allem der Stadtteil Neuallermöhe auf. Die Entwicklung ist in den letzten Jahren weitgehend stabil. Darüber haben einige Quartiere in Lohbrügge und Bergedorf einen niedrigen Status.

Abb. 34: Sozialraummonitoring – Gesamtindex 2017

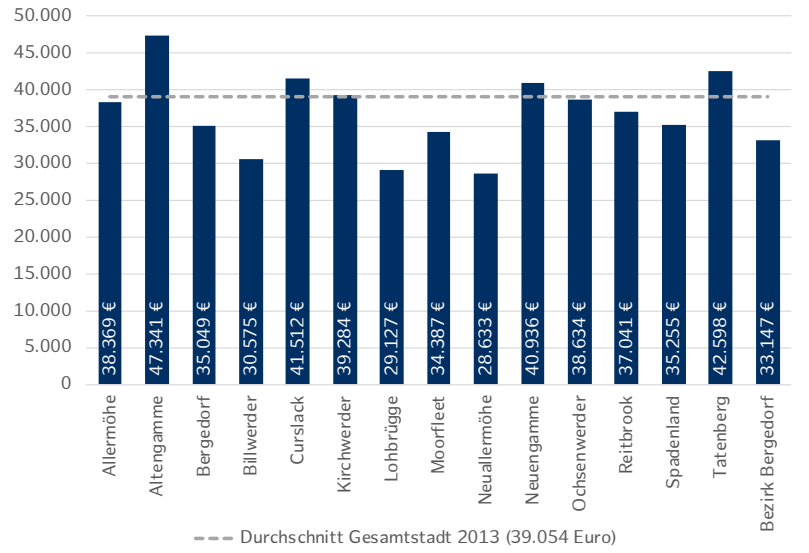



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg | OpenStreetMap

#### Einkommensunterschiede zwischen den Stadtteilen nehmen eher zu als ab

- In Hamburg verfügt jeder Steuerpflichtige über 39.050 Euro pro Jahr. Im Vergleich zum Jahr 2010 entspricht dies einem Zuwachs von 3.490 Euro bzw. 9,8 %.
- Die Einwohner des Bezirks Bergedorf haben im Vergleich ein unterdurchschnittliches Einkommen. Der Einkommenszuwachs seit 2010 war mit +2.237 Euro bzw. +7,2 % unterdurchschnittlich.
- Allerdings gibt es auch große Unterschiede zwischen den Stadtteilen.
- Zum Teil gibt es Aufholtendenzen. In Bergedorf lag der Zuwachs leicht über dem bezirklichen Durchschnitt. In Neuallermöhe und Lohbrügge blieb er allerdings deutlich dahinter zurück.

Abb. 35: Einkommen je Steuerpflichtigem im Bezirk Bergedorf 2013

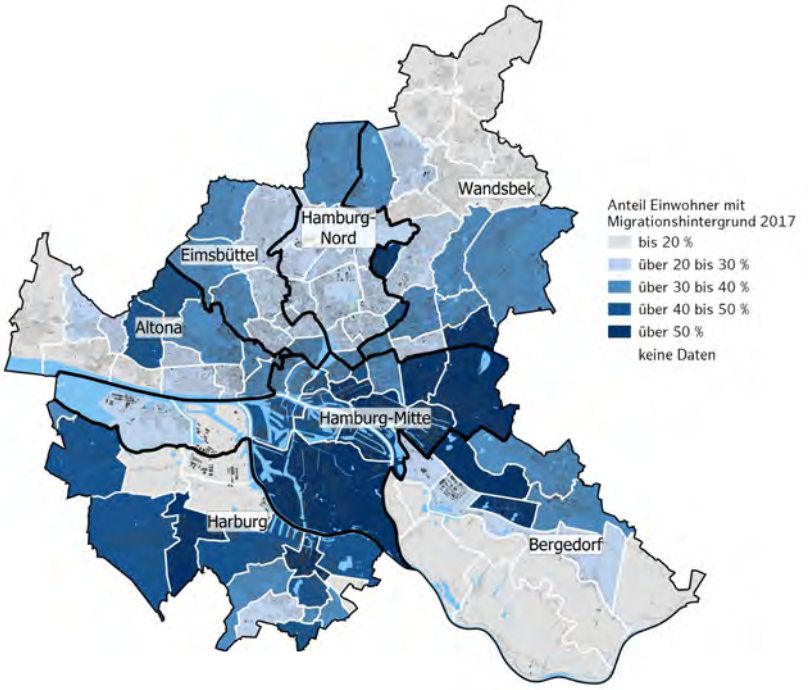



Quelle: Statistikamt Nord

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

Abb. 36: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2017

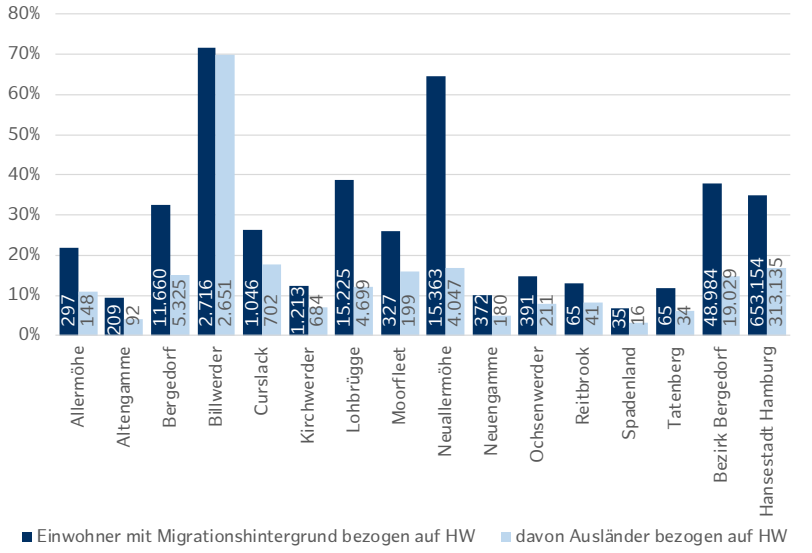



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Bergedorf: Hoher Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund

- Im Bezirk Bergedorf liegt der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund mit 37,9 % über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil stieg mit +4,5 %-Punkten überdurchschnittlich stark. Bezogen auf Ausländer liegt der Anteil mit 14,7 % unter dem Hamburger Durchschnitt.
- Räumlich ist eine deutliche Konzentration zu beobachten. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund weisen Neuallermöhe, Lohbrügge und (flüchtlingsbedingt) Billwerder auf. In den Vier- und Marschlanden ist in allen Stadtteilen die Zahl und der Anteil ausländischer Einwohner oder von Menschen mit Migrationshintergrund gering.

Abb. 37: Kleinräumige Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund im Bezirk Bergedorf 2017

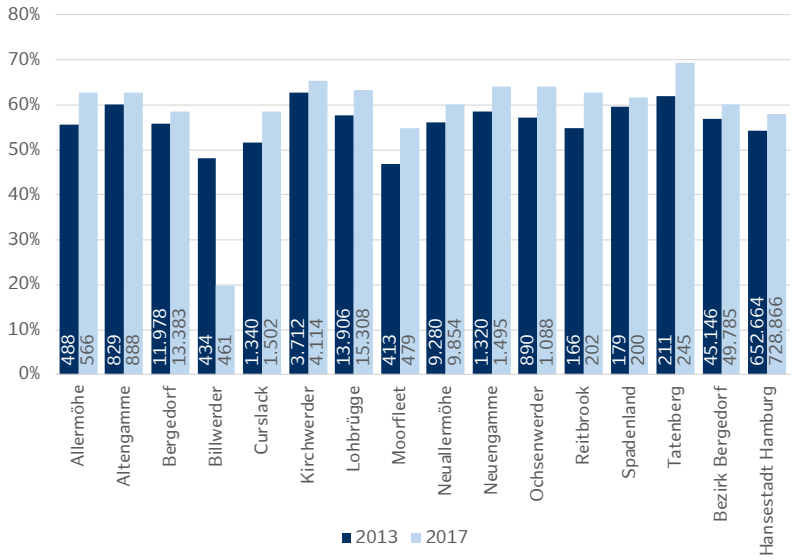



Quelle: Statistikamt Nord

## Positive konjunkturelle Entwicklung

- Hamburg: Der Wirtschaftsstandort hat sich positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze stieg von 2013 bis 2017 um 79.290 bzw. 9,1 % auf 952.960 und damit stärker als im Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: +57.120 bzw. 7,2 %).
- Parallel nahm die Zahl der Beschäftigten am Wohnort um 76.200 Personen bzw. 11,7 % zu. Der Anteil an den Einwohnern im Erwerbsalter stieg auf 58,1 % (+3,7 %-Punkte). Die Dynamik hat zugenommen (2008 bis 2012: +51.889; +8,9 %).
- Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017: +4.640 Personen bzw. +10,3 %; Anteil an Personen im Erwerbsalter (60,1 %, +3,2 %-Punkte) überdurchschnittlich hoch.
- Höchste „Beschäftigungsquote“ in den meisten Stadtteilen der Vier- und Marschlande.

Abb. 38: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Bezirk Bergedorf 2013 und 2017 im Vergleich

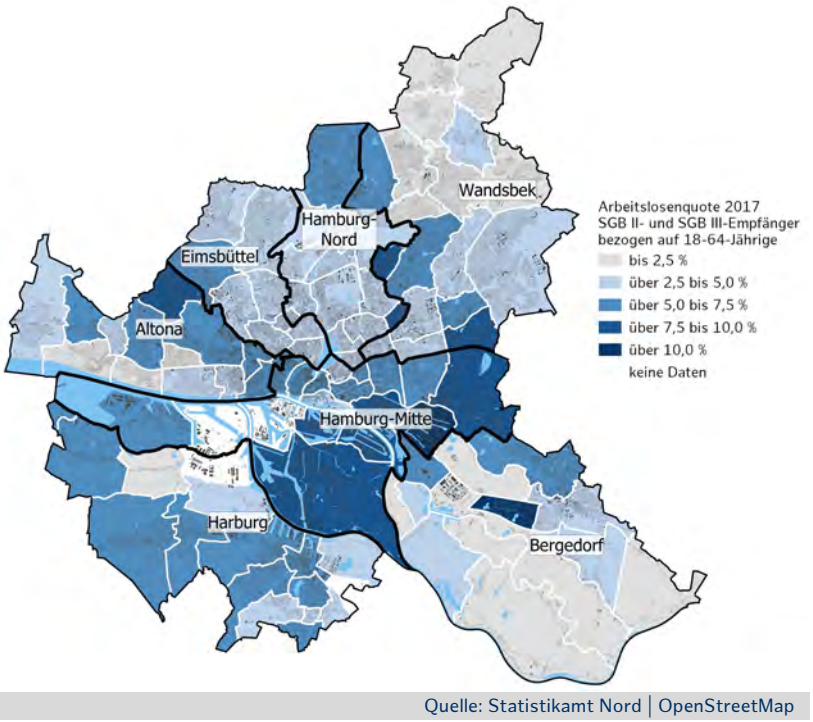



Quelle: Statistikamt Nord

## Gesamtstadt: Arbeitslosenzahlen gehen deutlicher zurück – Konzentration u. a. auf Großwohnsiedlungen

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

Abb. 39: Arbeitslosigkeit 2017

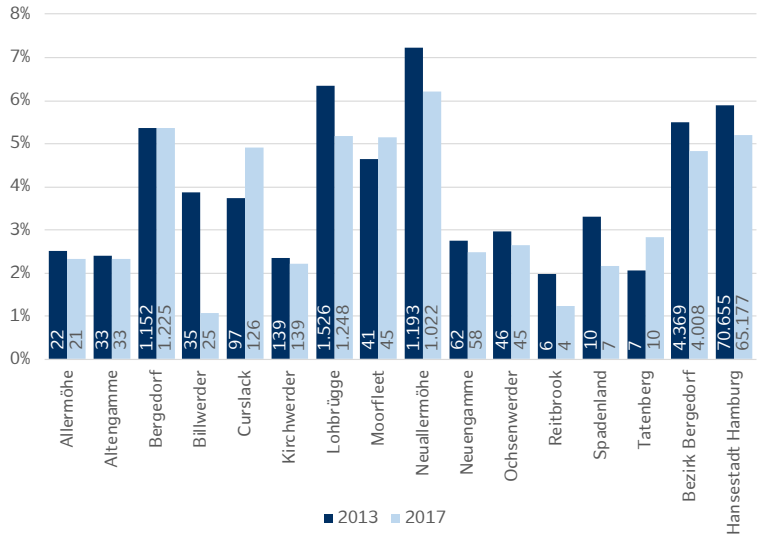



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Bergedorf: Geringere Arbeitslosigkeit im Bezirk – Konzentration in Lohbrügge und Bergedorf

- Mit 4.010 Personen und einem Anteil von 4,8 % an den Einwohnern im Erwerbsalter ist die Zahl der Arbeitslosen im Bezirk etwas niedriger als in Hamburg.
- Zwischen 2013 und 2017 wurden rund 360 Arbeitslose weniger registriert und der Anteil sank um 0,7 %-Punkte.
- Die Arbeitslosenzahlen gingen in meisten Stadtteilen zurück. Im Stadtteil Bergedorf ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen, die Arbeitslosenquote liegt leicht über dem Hamburger Durchschnitt. In Lohbrügge und Neuallermöhe, die ist eine positive Entwicklung erkennbar. Gerade in Neuallermöhe befindet sich die Quote allerdings weiterhin auf einem relativ hohen Niveau.

Abb. 40: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2017 im Bezirk Bergedorf

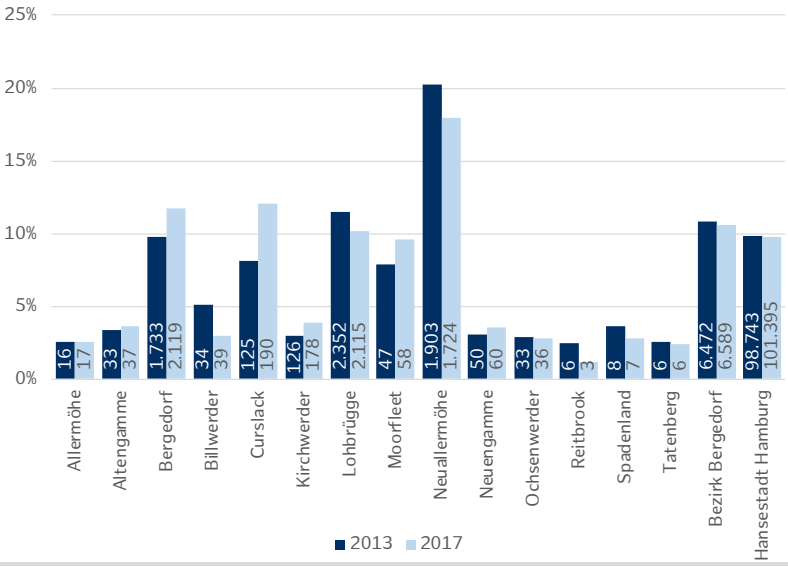



Quelle: Statistikamt Nord

## Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II steigt

- Entgegen der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II – auch aufgrund des Flüchtlingszuzugs – gestiegen.
- Hamburg: 2017 gab es 101.400 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht etwa 9,8 % aller Haushalte. Bis 2014 ging die Zahl der Bedarfsgemeinschaften kontinuierlich zurück. Seit 2015 ist wieder ein Anstieg zu beobachten. Gegenüber 2013 nahm die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 2.650 zu.
- Bergedorf: Im Bezirk Bergedorf wohnten 2017 6.590 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht 10,6 % aller Haushalte. Seit 2013 ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um etwa 120 gestiegen.
- Den höchsten Anteil weisen Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe auf. Während sich die beiden letztgenannten sehr positiven entwickelten, stieg die Anzahl in Bergedorf deutlich an.

Abb. 41: Kleinräumige Bedarfsgemeinschaften 2013 und 2017 im Bezirk Bergedorf




Quelle: Statistikamt Nord

## 2.2.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

| | Bevölkerungsentwicklung absolut (relativ) | | Natürliche Bevölkerungs-entwicklung (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 |
| Allermöhe | +197 (+16,9%) | +41 (+3%) | 91,4 | -2,6 | -60 | 155 | 69 | 40 | -31 | -1 |
| Altengamme | +29 (+1,3%) | +32 (+1,4%) | -0,2 | -0,4 | -1 | -1 | -6 | -29 | -19 | -10 |
| Bergedorf | +1.635 (+5,2%) | +2.498 (+7,4%) | -53,2 | -35,4 | 1 | 777 | 696 | 1.317 | -63 | -16 |
| Billwerder | +2 (+0,1%) | +2.446 (+179,1%) | 1,2 | 9,0 | 1 | 79 | -8 | 117 | -18 | -13 |
| Curslack | +180 (+4,8%) | +32 (+0,8%) | 16,0 | 21,2 | 133 | 240 | 129 | 105 | 5 | 4 |
| Kirchwerder | +251 (+2,8%) | +609 (+6,5%) | -5,6 | 0,8 | 33 | 147 | -7 | 190 | -49 | -55 |
| Lohbrügge | +501 (+1,3%) | +46 (+0,1%) | -121,0 | -102,6 | 55 | 344 | 715 | 760 | -305 | -291 |
| Moorfleet | -1 (-0,1%) | -6 (-0,5%) | -2,4 | 1,2 | 2 | 30 | 32 | 55 | -10 | -2 |
| Neuallermöhe | -147 (-0,6%) | +61 (+0,3%) | 72,8 | 209,6 | -33 | -133 | 134 | 299 | -9 | -29 |
| Neuengamme | +101 (+2,9%) | +113 (+3,1%) | -4,6 | -3,2 | 6 | 18 | 13 | 21 | -13 | -20 |
| Ochsenwerder | +110 (+4,7%) | +177 (+7,1%) | -0,2 | -3,2 | 10 | 29 | 11 | 82 | -15 | -5 |
| Reitbrook | -5 (-1%) | +22 (+4,5%) | -4,4 | -2,4 | -1 | -7 | 3 | 16 | -4 | -3 |
| Spadenland | +6 (+1,2%) | +32 (+6,6%) | 1,2 | -0,4 | -1 | -9 | -3 | 0 | -6 | 0 |
| Tatenberg | +38 (+7,4%) | +20 (+3,7%) | 1,0 | -1,6 | -1 | 6 | 6 | -1 | -5 | 0 |
| **Bezirk Bergedorf** | +2.897 (+2,4%) | +6.123 (+4,9%) | -8,0 | 90,0 | 144 | 1.675 | 1.784 | 2.972 | -542 | -441 |
| **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 |
| Allermöhe | 47 | -128 | -82 | -52 | -26 | -8 | 1.233 | 132 | 11,7% | 21,8% |
| Altengamme | 37 | 50 | -26 | -45 | -18 | -5 | 71 | 65 | 5,3% | 9,3% |
| Bergedorf | 389 | 217 | -136 | 47 | 350 | 304 | 115 | 122 | 24,4% | 32,7% |
| Billwerder | 8 | 864 | -15 | 571 | -2 | 58 | 129 | 384 | 16,4% | 71,8% |
| Curslack | -123 | -178 | -137 | -89 | -45 | -68 | 148 | 146 | 18,8% | 26,4% |
| Kirchwerder | 117 | 68 | -47 | -26 | -48 | -22 | 47 | 87 | 5,4% | 12,2% |
| Lohbrügge | 234 | 39 | 132 | -270 | 57 | 44 | 72 | 79 | 33,8% | 38,9% |
| Moorfleet | -4 | 19 | -15 | -40 | -12 | -11 | 73 | 131 | 17,0% | 26,1% |
| Neuallermöhe | 82 | 281 | -296 | -546 | -16 | -100 | 0 | 72 | 57,7% | 64,4% |
| Neuengamme | 43 | 94 | -27 | -38 | 7 | -15 | 59 | 75 | 5,5% | 10,0% |
| Ochsenwerder | 23 | 54 | 5 | -22 | -19 | -18 | 79 | 93 | 8,2% | 14,9% |
| Reitbrook | 16 | 9 | -5 | 9 | 0 | 3 | 82 | 64 | 4,6% | 12,8% |
| Spadenland | -2 | -9 | -4 | 12 | 1 | 0 | 75 | 65 | 5,3% | 6,8% |
| Tatenberg | 15 | -6 | -10 | -6 | 0 | 0 | 81 | 38 | 7,0% | 11,6% |
| **Bezirk Bergedorf** | 882 | 1.374 | -663 | -495 | 229 | 162 | 81 | 102 | 30,8% | 37,9% |
| **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 |
| Allermöhe | 50,5% | 62,7% | 3,6% | 2,3% | +112 (+22%) | +37 (+5,9%) | 31,3% | 40,0% | 25,2% | 18,6% |
| Altengamme | 56,0% | 62,7% | 1,5% | 2,3% | +25 (+2,6%) | +30 (+3%) | 31,0% | 33,1% | 25,9% | 24,6% |
| Bergedorf | 51,5% | 58,6% | 6,0% | 5,4% | +938 (+5,7%) | +433 (+2,4%) | 46,8% | 48,9% | 19,3% | 19,5% |
| Billwerder | 43,0% | 19,9% | 3,5% | 1,1% | +29 (+4,7%) | +641 (+95,5%) | 40,3% | 28,5% | 19,9% | 38,0% |
| Curslack | 49,0% | 58,4% | 3,7% | 4,9% | -75 (-4,7%) | +42 (+2,7%) | 31,6% | 34,5% | 28,7% | 25,2% |
| Kirchwerder | 57,1% | 65,4% | 1,8% | 2,2% | +211 (+5,3%) | +345 (+8,1%) | 28,9% | 34,6% | 26,3% | 23,3% |
| Lohbrügge | 53,1% | 63,4% | 7,2% | 5,2% | +882 (+4,5%) | +343 (+1,7%) | 42,7% | 48,6% | 19,9% | 18,2% |
| Moorfleet | 48,7% | 54,7% | 2,0% | 5,1% | +19 (+3,4%) | +10 (+1,7%) | 38,6% | 45,5% | 24,1% | 18,7% |
| Neuallermöhe | 54,3% | 60,0% | 0,0% | 6,2% | +107 (+1,2%) | +203 (+2,2%) | 24,8% | 30,1% | 39,8% | 33,0% |
| Neuengamme | 52,4% | 64,2% | 2,2% | 2,5% | +81 (+5,3%) | +57 (+3,5%) | 31,0% | 34,2% | 24,7% | 23,8% |
| Ochsenwerder | 53,7% | 64,0% | 2,2% | 2,6% | +67 (+6,3%) | +122 (+10,6%) | 32,4% | 37,9% | 23,8% | 22,8% |
| Reitbrook | 55,4% | 62,7% | 1,6% | 1,2% | +2 (+0,9%) | +25 (+10,5%) | 33,8% | 46,8% | 17,3% | 16,0% |
| Spadenland | 45,8% | 61,7% | 2,7% | 2,2% | +8 (+3,7%) | +24 (+10,8%) | 28,4% | 37,0% | 27,0% | 18,7% |
| Tatenberg | 55,6% | 69,4% | 4,2% | 2,8% | +15 (+6,7%) | +19 (+8,2%) | 28,1% | 35,1% | 28,6% | 25,1% |
| **Bezirk Bergedorf** | 52,9% | 60,1% | 4,3% | 4,8% | +2.421 (+4,3%) | +2.331 (+3,9%) | 38,7% | 42,9% | 24,1% | 22,2% |
| **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 Bergedorf

### Zentrale Ergebnisse

- Der Bezirk konnte die Neubautätigkeit deutlich steigern und weist die vierthöchste Neubauintensität aller Bezirke auf. Die Genehmigungsziele wurden in einzelnen Jahren erreicht bzw. übertroffen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum liegt ein stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau.
- Schwerpunkte der Neubautätigkeit sind vor allem die urbanen Stadtteile. In den Vier- und Marschlanden sind die Fertigstellungszahlen weitgehend unverändert (Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt, Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigt.)
- (Noch) relativ große Anzahl/ hoher Anteil geförderter Wohnungen (13,4 %; HH: 8,5 %) – insbesondere in Lohbrügge und Neuallermöhe. Die Bewilligungszahlen und vor allem der Anteil im Neubau sind gestiegen.
- DENNOCH: Fortsetzung/Beschleunigung des Abschmelzprozesses bei geförderten Wohnungen. Weiterer Rückgang bis 2022 erwartet, insbesondere in Neuallermöhe und Lohbrügge. ABER: Bei Bewilligungszahlen auf dem Niveau der letzten fünf Jahre kann die Zahl der Wohnungen stabilisiert werden.
- Im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung stärkerer Anstieg der Mietpreise gegenüber Vergleichszeitraum (Fokus: Bergedorf und Lohbrügge). Die Mieten der SAGA und der Genossenschaften sind in geringerem Umfang gestiegen.
- Erheblicher Anstieg der Baulandpreise vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussegment (EZFH). Preisniveau ist insgesamt noch moderater als im städtischen Durchschnitt.

Im Folgenden wird der skizzierten Wohnungsnachfrage im Bezirk Bergedorf die Angebotssituation gegenübergestellt. Von besonderem Interesse sind die Entwicklung der Neubautätigkeit und des öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegmentes sowie die Dynamik der Mieten und Kaufpreise im Bezirk.

### 2.3.1 Wohnungsbestandsstruktur

#### Starke Prägung durch Ein- und Zweifamilienhäuser

- Bergdorf ist – vor allem in den Vier- und Marschlanden – der am stärksten durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Bezirk. Der Geschosswohnungsbau dominiert insbesondere in den urbanen Stadtteilen.
- In Folge dessen liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße über dem städtischen Niveau. Seit 2013 stieg sie um 0,1 m².
- Der Wohnflächenkonsum liegt leicht unter dem städtischen Durchschnitt. In den letzten Jahren ist der Flächenverbrauch – vermutlich auch aufgrund statistischer Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Flüchtlingszuzug – leicht rückläufig (2013 bis 2017: -0,7 m²).

Tab. 8: Wohnungsbestandsstruktur 2017

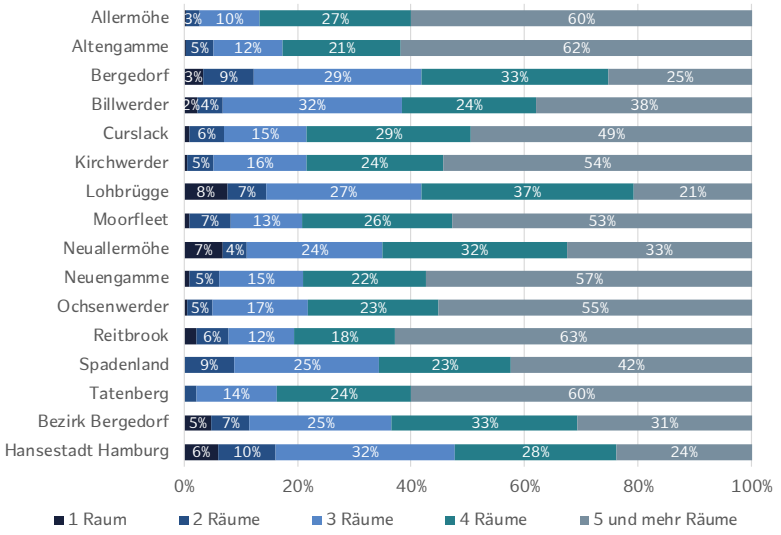
| | Wohnungsbestand | | Gebäudetypologie | | Wohnfläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl der Wohnungen | Veränderung gegenüber 2013 | Anteil von Wohnungen in EFH/ZFH | Anteil von Wohnungen in MFH | je EW | je WE |
| Allermöhe | 565 | +14 | 88,8% | 11,2% | 50,1 | 114,9 |
| Altengamme | 878 | +23 | 79,5% | 20,5% | 43,5 | 107,5 |
| Bergedorf | 16.289 | +714 | 24,8% | 75,2% | 37,8 | 79,4 |
| Billwerder | 534 | +6 | 76,0% | 24,0% | 13,9 | 93,9 |
| Curslack | 1.425 | +52 | 68,9% | 31,1% | 39,1 | 104,9 |
| Kirchwerder | 4.056 | +229 | 75,5% | 24,5% | 44,8 | 106,4 |
| Lohbrügge | 19.587 | +331 | 22,7% | 77,3% | 38,4 | 74,8 |
| Moorfleet | 434 | +7 | 82,3% | 17,7% | 36,1 | 101,4 |
| Neuallermöhe | 8.799 | +108 | 28,4% | 71,6% | 31,1 | 80,3 |
| Neuengamme | 1.476 | +39 | 76,9% | 23,1% | 44,8 | 108,1 |
| Ochsenwerder | 1.059 | +84 | 71,4% | 28,6% | 49,8 | 117,9 |
| Reitbrook | 220 | +7 | 68,6% | 31,4% | 54,6 | 119,7 |
| Spadenland | 208 | +11 | 56,7% | 43,3% | 44,3 | 107,5 |
| Tatenberg | 225 | +11 | 84,9% | 15,1% | 46,8 | 115,0 |
| **Bezirk Bergedorf** | 55.755 | +1.636 | 34,7% | 65,3% | 37,4 | 83,6 |
| **Hansestadt Hamburg** | 916.082 | +28.347 | 20,7% | 79,3% | 38,3 | 76,1 |

Quelle: Statistikamt Nord

### Hoher Anteil großer Wohnungen

- Der Wohnungsbestand im Bezirk wird aufgrund des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern überdurchschnittlich stark durch große Wohnungen geprägt. (Anmerkung: Räume beinhalten eine Küche. Eine Wohnung mit drei Räumen ist mit einer Zweizimmerwohnung vergleichbar.)
- Kleinere Wohnungen gibt es vor allem in den urbanen Stadtteilen des Bezirks.

Abb. 42: Wohnungsbestand im Bezirk Bergedorf nach der Zahl der Räume 2017



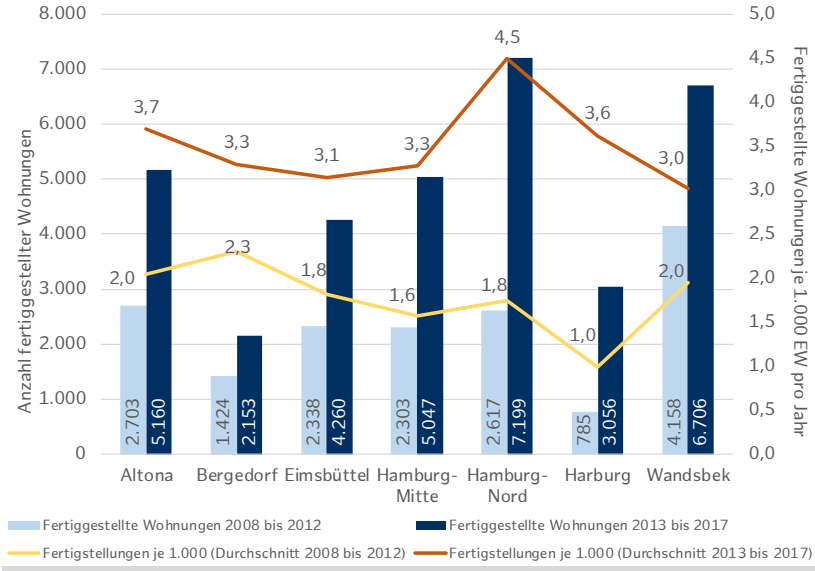

Quelle: Statistikamt Nord

## 2.3.2 Neubautätigkeit

### Höchste Neubauintensität – Stärkerer Fokus auf dem Geschosswohnungsbau

- Seit September 2016 ist es Ziel des Bezirks Bergedorf 800 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen (Vorher: 600 WE). Diese Ziele wurden 2016 bis 2018 erreicht bzw. überschritten.
- Baugenehmigungen 2013 bis 2017: ø 664 Wohnungen, ca. 22 % davon in EZFH (2008 bis 2012: 432 WE, ca. 32 % davon in EZFH).
- Baufertigstellungen 2013 bis 2017: ø 431 WE, ca. 27 % in EZFH (2008 bis 2012: ø 285 WE p. a., ca. 49 % in EFZH).
- Bezirksübergreifend ist zu beobachten, dass der Anteil des Geschosswohnungsbaus an der Neubautätigkeit gestiegen ist.
- Bezirk mit den niedrigsten Fertigstellungszahlen, allerdings höherer Bauintensität als z. B. Eimsbüttel oder Wandsbek.
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum sind die Fertigstellungszahlen um etwa 50 % gestiegen.

Abb. 43: Baufertigstellungen der Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich

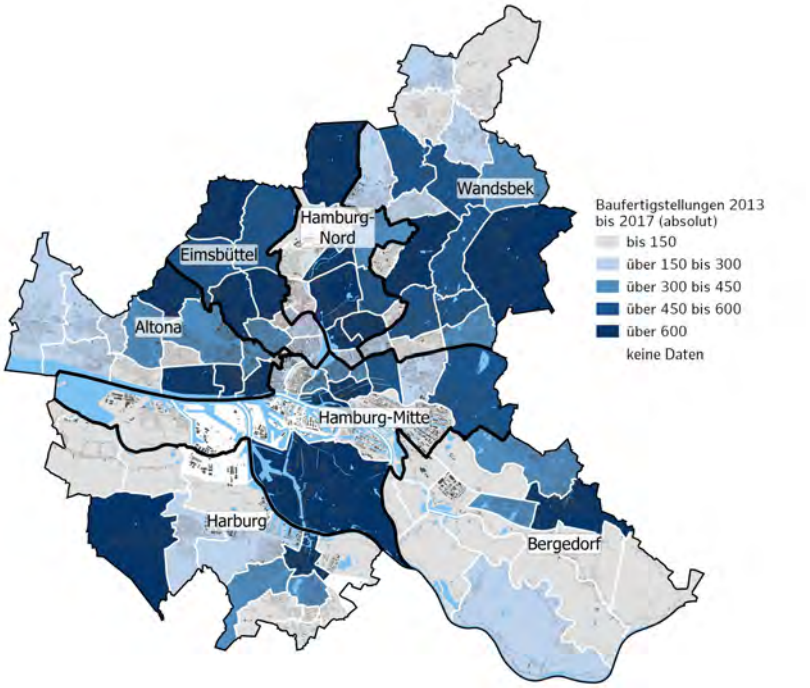



Quelle: Statistikamt Nord

## Gesamtstadt: 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.
- In nur wenigen zentralen Stadtteilen, mit Ausnahme des Bezirkes Hamburg-Nord, der HafenCity, Hammerbrook, Altona-Altstadt und Ottensen, konnte aufgrund fehlender Flächenpotenziale in größerem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.
- Die Stadtteile mit den höchsten Baufertigstellungszahlen zwischen 2013 und 2017 sind Winterhude (1.690 Wohnungen), Langenhorn (1.320), Rahlstedt (1.190), Harburg (1.040) und Barmbek-Süd (1.020).

Abb. 44: Kleinräumige Baufertigstellungen 2013 bis 2017

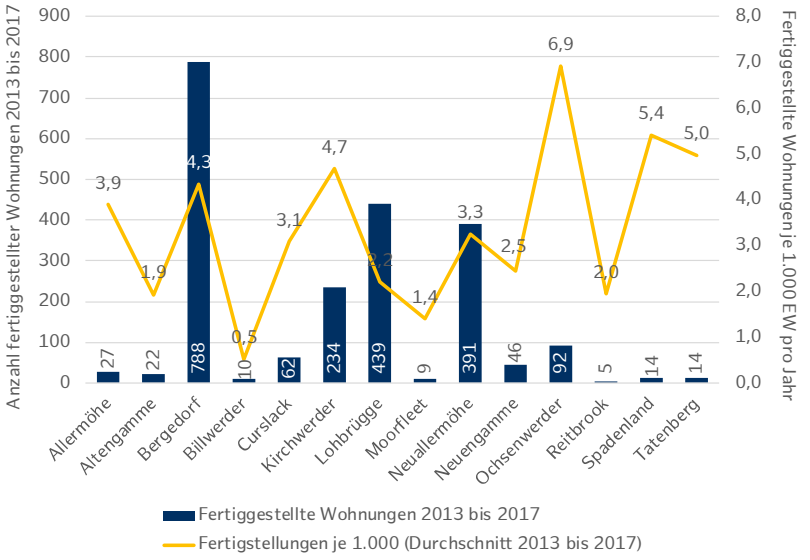



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Bergedorf: Hohe Zahl von Fertigstellungen in zentralen Lagen des Bezirks

- In den urbanen Stadtteilen des Bezirks entstanden zwischen 2013 und 2017 etwa drei Viertel der neuen Wohnungen. (2008 bis 2012: 63 %).
- In den Vier- und Marschlanden wurden etwa 540 Wohnungen realisiert. Während sich die Anzahl nur in geringem Umfang verändert hat (+10 WE) ist der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich von 22 % auf 44 % gestiegen.

Abb. 45: Baufertigstellungen im Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017



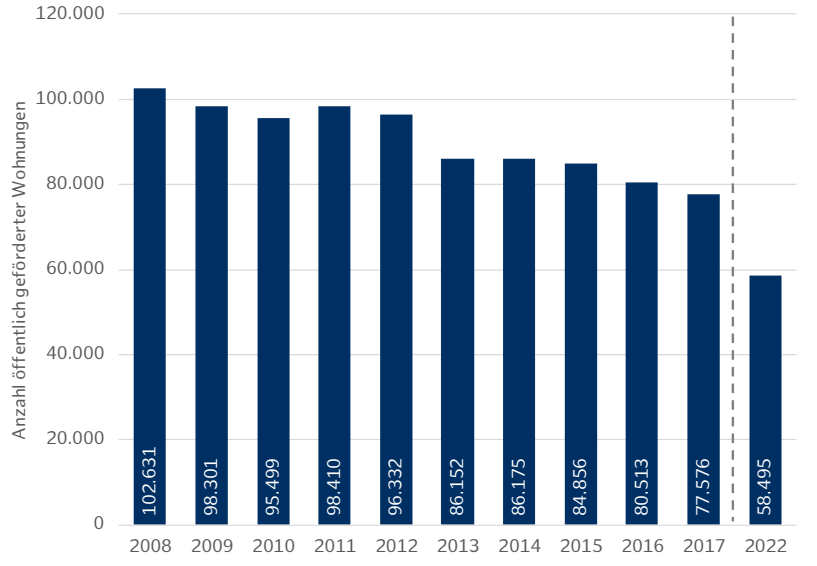

Quelle: Statistikamt Nord

### 2.3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

#### Gesamtstadt: 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 Bindungsauslaufs 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. 46: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2008 bis 2017 und Perspektive bis 2022

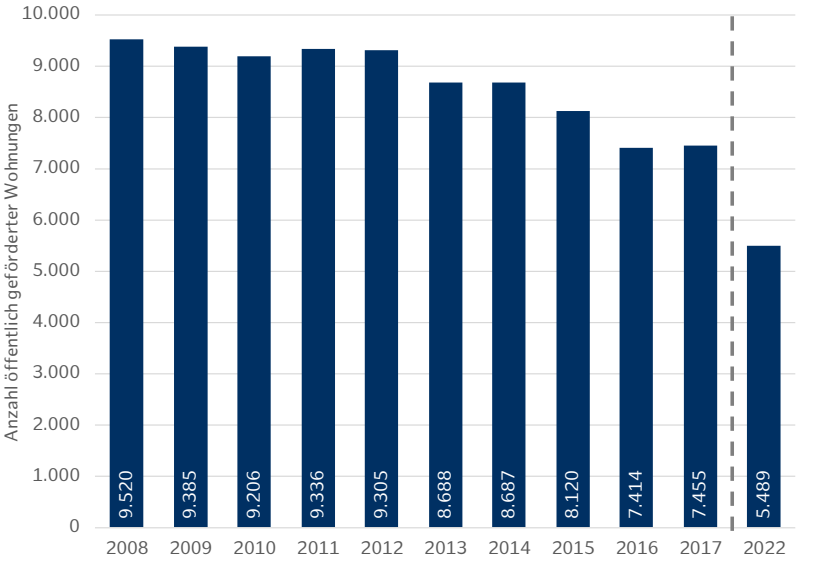



Quelle: Statistikamt Nord

#### Bergedorf: Hoher Anteil geförderter Wohnungen im Bezirk Bergedorf – Deutlicher Abschmelzprozess

- Im Bezirk Bergedorf gab es 2017 7.460 geförderte Wohnungen. Mit einem Anteil von 13,4 % liegt der Anteil am Wohnungsbestand deutlich über dem städtischen Durchschnitt.
- Zwischen 2008 und 2012 konnte die Zahl der Wohnungen noch vergleichsweise stabil gehalten werden. In den Folgejahren ist ein deutlicherer Abschmelzprozess zu beobachten. Gegenüber 2008 sind heute etwa 2.070 Wohnungen weniger in der Bindung. Der Anteil am Wohnungsbestand lag zu diesem Zeitpunkt bei noch 18,0 %.
- Bis 2022 werden etwa 1.970 Wohnungen bzw. gut ein Viertel der geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen.

Abb. 47: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Bergedorf 2008 bis 2017, Perspektive 2022




Quelle: Statistikamt Nord

## Konzentration des Bestandes auf die urbanen Stadtteile

- Der geförderte Wohnungsbestand konzentriert sich in den urbanen Stadtteilen (99 %). Den Schwerpunkt bildet Neuallermöhe, wo sich zwei Drittel der Wohnungen befinden und mehr als die Hälfte des Bestandes gefördert sind. In Lohbrügge liegt der Anteil etwa auf städtischem Niveau, in Bergedorf ist er vergleichsweise gering.
- Vom Bindungsauslauf in den letzten Jahren waren vor allem Bergedorf (-1.010 WE) und Lohbrügge (-900 WE) betroffen.
- Perspektivisch ist der größte Bindungsauslauf in Neuallermöhe (-820 WE) und Lohbrügge (-960 WE) zu erwarten. In Lohbrügge entspricht dies etwa 58 % der Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Tab. 9: Kleinräumige Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017, Perspektive 2022

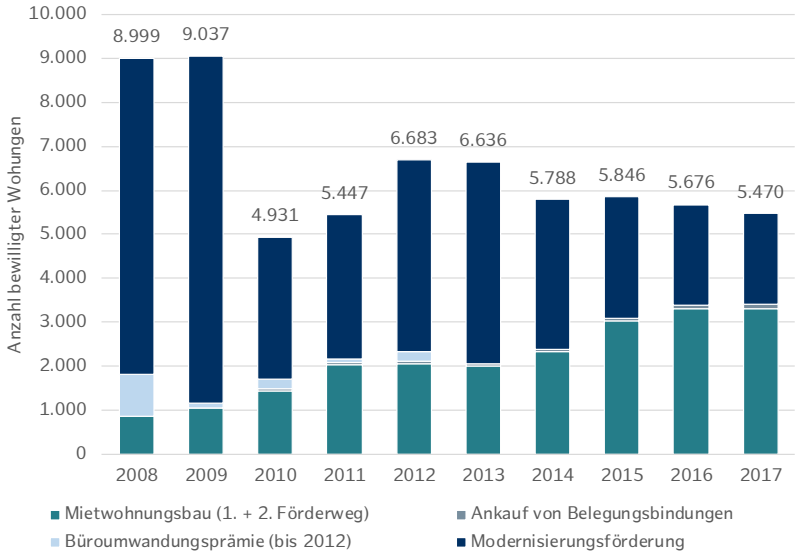
| | 2008 | | 2013 | | 2017 | | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anzahl WE | Anteil | Anzahl WE | Anteil | Anzahl WE | Anteil | Anzahl WE |
| Allermöhe | - | - | - | - | - | - | - |
| Altengamme | 12 | 1,4% | 4 | 0,5% | 4 | 0,5% | 4 |
| Bergedorf | 1.720 | 8,8% | 1.062 | 6,8% | 710 | 4,4% | 543 |
| Billwerder | - | - | - | - | - | - | - |
| Curslack | 32 | 2,6% | 17 | 1,2% | 17 | 1,2% | 5 |
| Kirchwerder | 56 | 1,5% | 34 | 0,9% | 26 | 0,6% | 18 |
| Lohbrügge | 2.564 | 13,6% | 2.415 | 12,5% | 1.656 | 8,5% | 693 |
| Moorfleet | - | - | - | - | - | - | - |
| Neuallermöhe | 5.113 | - | 5.133 | 59,1% | 5.019 | 57,0% | 4.203 |
| Neuengamme | 20 | 1,4% | 20 | 1,4% | 20 | 1,4% | 20 |
| Ochsenwerder | 3 | 0,3% | 3 | 0,3% | 3 | 0,3% | 3 |
| Reitbrook | - | - | - | - | - | - | - |
| Spadenland | - | - | - | - | - | - | - |
| Tatenberg | - | - | - | - | - | - | - |
| **Bezirk Bergedorf** | 9.520 | 18,0% | 8.688 | 16,1% | 7.455 | 13,4% | 5.489 |
| **Hansestadt Hamburg** | 102.631 | 11,7% | 86.152 | 9,7% | 77.576 | 8,5% | 58.495 |

Quelle: Statistikamt Nord

## Gesamtstadt: Steigende Bedeutung des geförderten Wohnungsneubaus

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

Abb. 48: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg nach Art der Förderung 2008 bis 2017

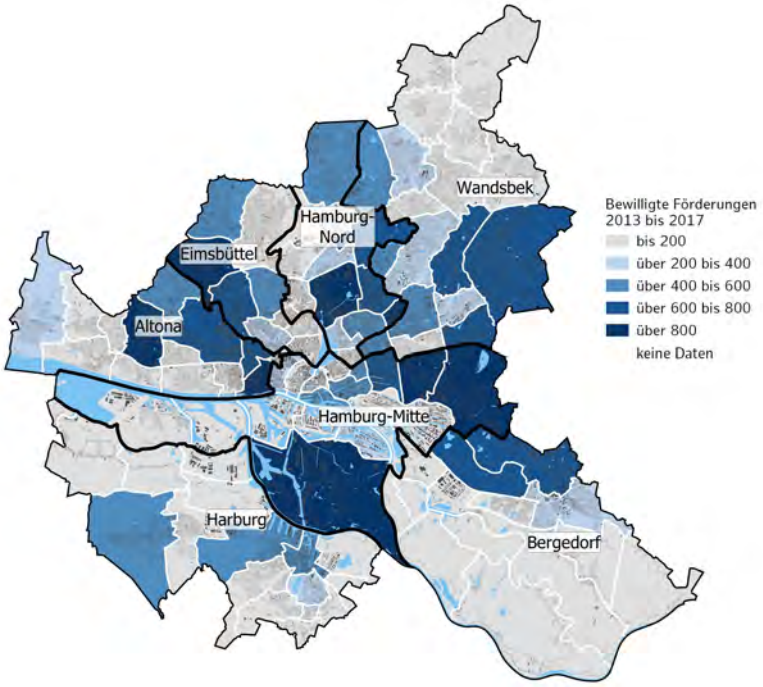



Quelle: IFB

## Gesamtstadt: 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 und statusniedrigeren 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. 49: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung 2013 bis 2017

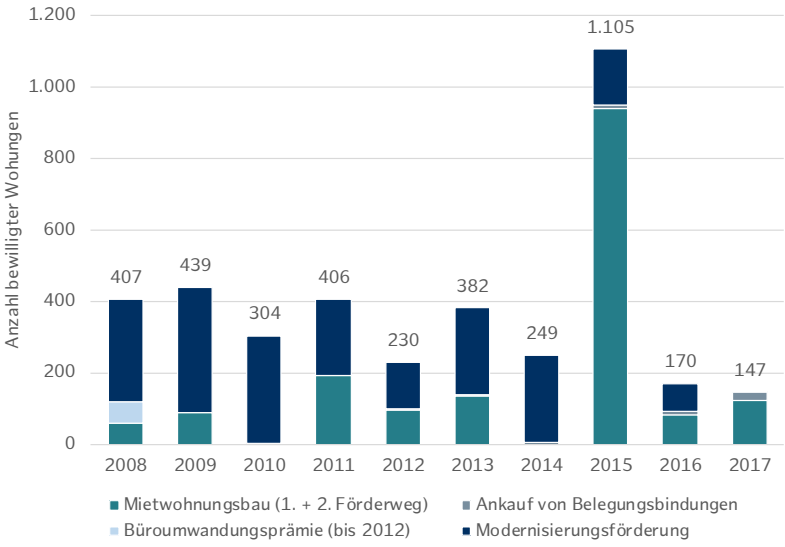



Quelle: Statistikamt Nord | OpenStreetMap

## Bergedorf: Fokus der Neubauförderung auf Billwerder

- Zwischen 2013 und 2017 wurde für 2.050 Wohnungen eine Förderung bewilligt (ca. 7,0 % aller Bewilligungen in Hamburg).
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 bis 2012 (1.790 WE; 5,1 %) ist die Zahl der Bewilligungen gestiegen.
- Es entstanden 1.280 Wohnungen im Mietwohnungsbau (1. + 2. Förderweg). Das entspricht etwa 62,4 % aller Bewilligungen im Bezirk und liegt deutlich höher als in Hamburg (47,5 %).
- Den absoluten Schwerpunkt bildet 2015 das Projekt „Unterbringung mit der Perspektive Wohnen“ am Gleisdreieck in Billwerder.

Abb. 50: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im Bezirk Bergedorf nach Art der Förderung 2008 bis 2017



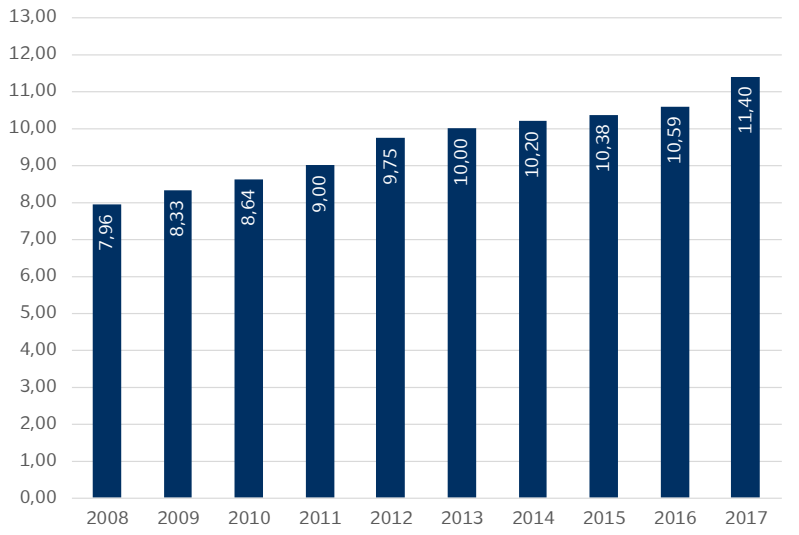

Quelle: IFB

### 2.3.4 Mieten- und Kaufpreisentwicklung

#### Gesamtstadt: 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. 51: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017

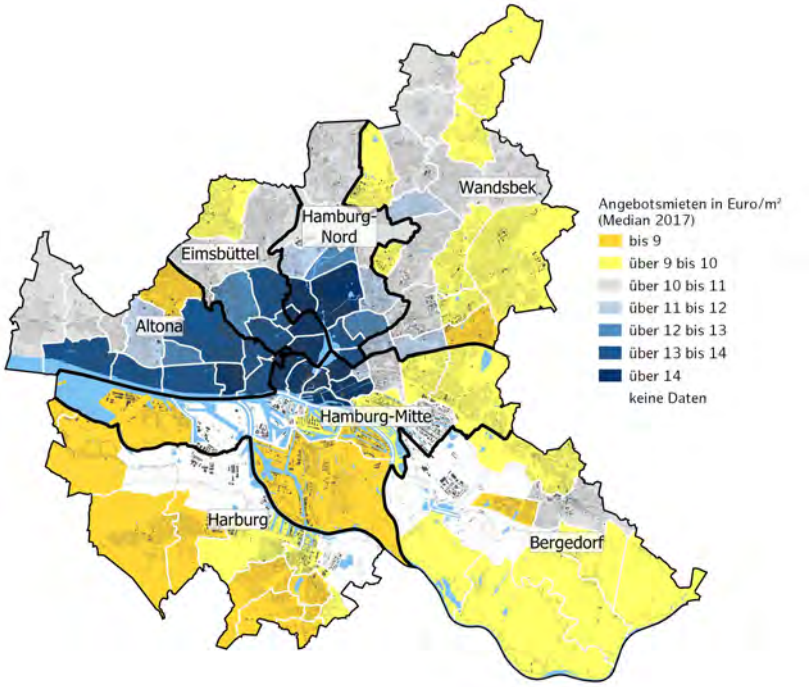



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

#### Bergedorf: Zweiniedrigstes Mietniveau der Hamburger Bezirke

- Mit 10,00 Euro/m² nettokalt liegt das Mietniveau im Bezirk etwa 1,40 Euro/m² unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Bergedorf ist damit hinter Harburg der Bezirk mit dem niedrigsten Mietniveau der Hamburger Bezirke.
- Über dem bezirklichen aber unterhalb des Hamburger Niveaus bewegt sich der Stadtteil Bergedorf (10,56 Euro/m²). In allen anderen Stadtteilen liegen die Mieten unter 10,00 Euro/m². In Neuallermöhe sind Mietwohnungen mit 8,10 Euro/m² am günstigsten.
- In den meisten Stadtteilen der Vier- und Marschlande gibt es nur einen kleinen Mietwohnungsbestand.

Abb. 52: Angebotsmieten 2017

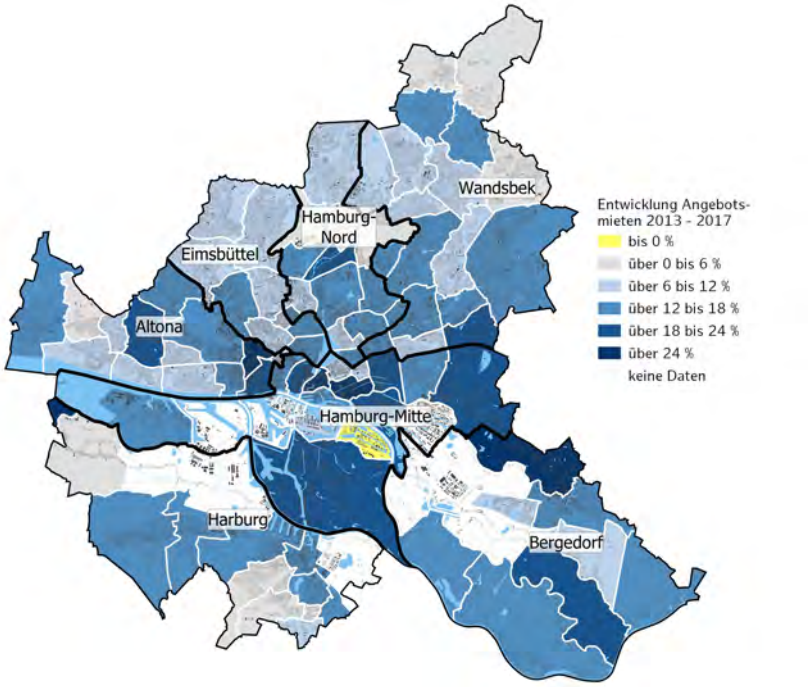



Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

## Überdurchschnittlicher Anstieg der Mieten – Dynamischere Entwicklung gegenüber Vergleichszeitraum

- Zwischen 2013 und 2017 stiegen die Mieten im Bezirk um 1,60 Euro/m² bzw. 19,0 % und damit deutlicher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (+1,40 Euro/m² bzw. +14,0 %).
- Gegenüber dem Vergleichszeitraum (2008 bis 2012: +1,16 Euro/m² bzw. +16,8 %) fällt die Entwicklung noch dynamischer aus.
- Die deutlichsten Preiszuwächse sind in Bergedorf (+17,8 %) und Lohbrügge (+24,2 %) zu verzeichnen. In Neuallermöhe war der Mietanstieg vergleichsweise moderat (+10,8 %).

Abb. 53: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten 2013 bis 2017




Quelle: ImmobilienScout24 | ALP | OpenStreetMap

## Bedeutender Anteil von Bestandshaltern mit moderater Mietenpolitik

- Da Angebotsmieten nur einen Ausschnitt des Mietwohnungsmarktes abbilden, wurden zusätzlich die Neuvertragsmieten der SAGA und der Genossenschaften herangezogen, die auf Internetportalen nicht oder nur in geringem Umfang inserieren.
- Im Bezirk Bergedorf werden etwa ein Drittel des Wohnungs- und ca. 48 % des Mietwohnungsbestandes durch die SAGA und Genossenschaften vermietet.
- Im städtischen Vergleich ist der Anteil vergleichsweise hoch (Hamburg: 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.
- Bezogen auf das Jahr 2016 liegen die Neuvertragsmieten ca. 3,60 Euro/m² unter den Angebotsmieten.

Tab. 10: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften 2013 und 2016 im Vergleich

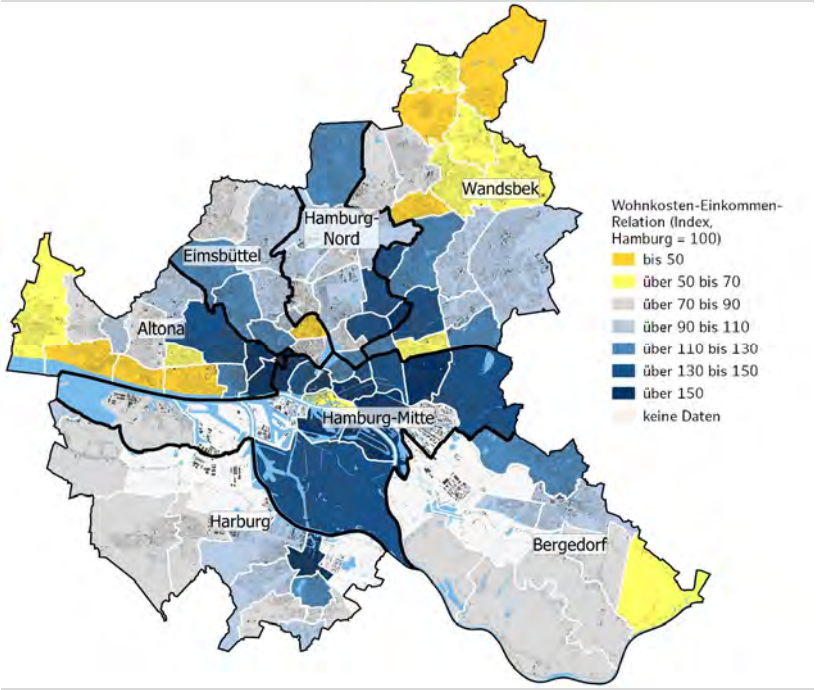
| | Neuvertragsmieten in Euro/m² (SAGA GWG und Genossenschaften) | | |
|---|---|---|---|
| | 2013 | 2016 | Veränderung |
| Allermöhe | | 7,76 | |
| Altengamme | | 6,74 | |
| Bergedorf | 6,63 | 6,94 | +5% |
| Billwerder | 5,88 | 5,97 | +2% |
| Lohbrügge | 6,59 | 6,40 | -3% |
| Tatenberg | | 6,20 | |
| Neuallermöhe | 7,00 | | |
| **Bezirk Bergedorf** | 6,62 | 6,61 | -0% |
| **Hansestadt Hamburg** | 6,63 | 6,87 | +4% |

Quelle: CRES-Studien zum Hamburger Mietwohnungsmarkt

## Große Unterschiede in der Wohnkostenbelastung

- Über die quantitative Verfügbarkeit und qualitative 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 Durschnitt für das Wohnen aufgewendet wird.
- Die Wohnkostenbelastung ist in den meisten Stadtteilen Bergedorfs vergleichsweise gering. Aufgrund des niedrigen Einkommensniveaus in Relation zu den Mieten ist die Belastung in Lohbrügge am höchsten. In Bergedorf bewegt sie sich leicht über und in Neuallermöhe leicht unter dem städtischen Durchschnitt.

Abb. 54: 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 Bergedorf werden in nur wenigen Stadtteilen Eigentumswohnungen angeboten. Der Median der Kaufpreise (3.050 Euro/m²) liegt deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. In den letzten Jahren sind die Preise massiv gestiegen. Im Neubau liegt der Median bei 3.760 Euro/m².

Tab. 11: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Euro/m² 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Bergedorf

| | Bestand | | | | Neubau | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 | 2013 | 2017 | Relativ 13-17 | 2008 | 2013 | 2017 | Relativ 13-17 |
| Allermöhe | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Altengamme | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Bergedorf | 1.706 | 2.344 | 3.056 | +30,4% | - | - | 3.866 | - |
| Billwerder | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Curslack | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kirchwerder | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lohbrügge | 1.527 | 1.894 | 2.881 | +52,1% | - | - | 3.839 | - |
| Moorfleet | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Neuallermöhe | - | - | 3.497 | - | - | - | 3.629 | - |
| Neuengamme | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ochsenwerder | - | - | - | - | - | - | 3.423 | - |
| Reitbrook | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Spadenland | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tatenberg | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Bezirk Bergedorf** | 1.590 | 1.970 | 3.046 | +54,6% | 2.455 | | 3.755 | |
| **Hansestadt Hamburg** | 1.923 | 2.882 | 4.000 | +38,8% | 2.901 | 4.022 | 4.850 | +20,6% |

Quelle: ImmobilienScout24 | ALP

## Anhaltend hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment

- Ähnlich dynamisch verlief die Entwicklung für Einfamilienhäuser. Die hohe Nachfrage trifft auf ein begrenztes Potenzial zusätzlichen Wohnraum in diesem Segment zu schaffen. Zudem liegt der Fokus stärker auf flächeneffizienterer Typologien. In der Folge steigen die Preise deutlich an und Haushalte weichen in das Umland aus.
- 2017 lag der Median im Bezirk Bergedorf für den Kauf eines Einfamilienhauses mit 440.000 Euro deutlich unter dem gesamtstädtischen Niveau (499.000 Euro).
- Seit 2013 sind die Preise um 37,9 % und damit deutlich stärker als im Hamburger Durchschnitt (+27,9 %) gestiegen.

Tab. 12: Angebotspreise für Einfamilienhäuser insgesamt (in Euro/m²) 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Bergedorf

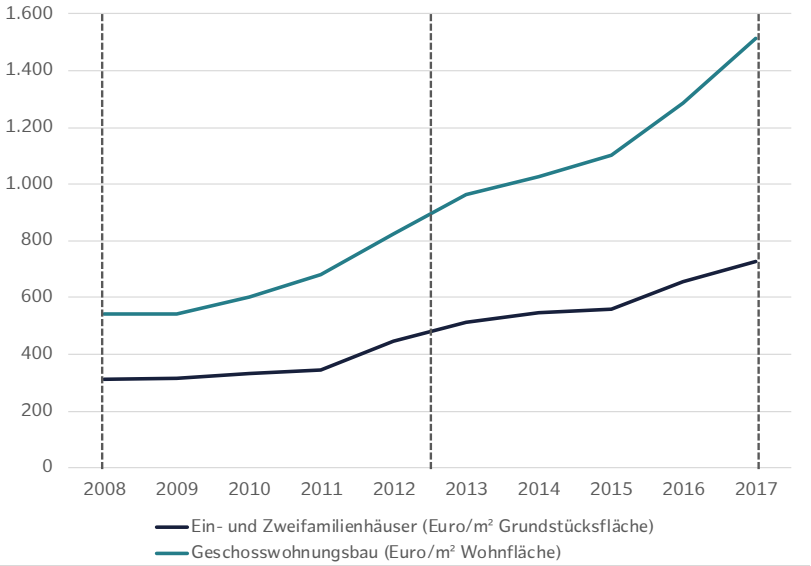
| | 2008 | 2013 | 2017 | Veränderung |
|---|---|---|---|---|
| Allermöhe | - | - | - | - |
| Altengamme | - | - | - | - |
| Bergedorf | 252.485 (1.914) | 395.000 (2.443) | 486.000 (3.919) | +23,0% |
| Billwerder | - | - | - | - |
| Curslack | - | 310.000 (1.814) | - | - |
| Kirchwerder | 227.000 (1.989) | 291.000 (2.110) | 437.450 (3.139) | +50,3% |
| Lohbrügge | 245.000 (1.912) | 299.000 (2.502) | 441.000 (3.417) | +47,5% |
| Moorfleet | - | - | - | - |
| Neuallermöhe | 215.000 (1.650) | 287.500 (2.269) | 392.500 (3.128) | +36,5% |
| Neuengamme | - | 337.000 (1.993) | - | - |
| Ochsenwerder | 225.000 (1.871) | - | 449.950 (3.345) | - |
| Reitbrook | - | - | - | - |
| Spadenland | - | - | - | - |
| Tatenberg | - | - | - | - |
| **Bezirk Bergedorf** | 245.000 (1.880) | 319.000 (3.344) | 439.950 (3.301) | +37,9% |
| **Hansestadt Hamburg** | 291725 (2.254) | 390.000 (2.865) | 499.000 (3.809) | +27,9% |

Quelle: Statistikamt Nord

## Gesamtstadt: 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 Bodenrichtwerten 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. 55: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017

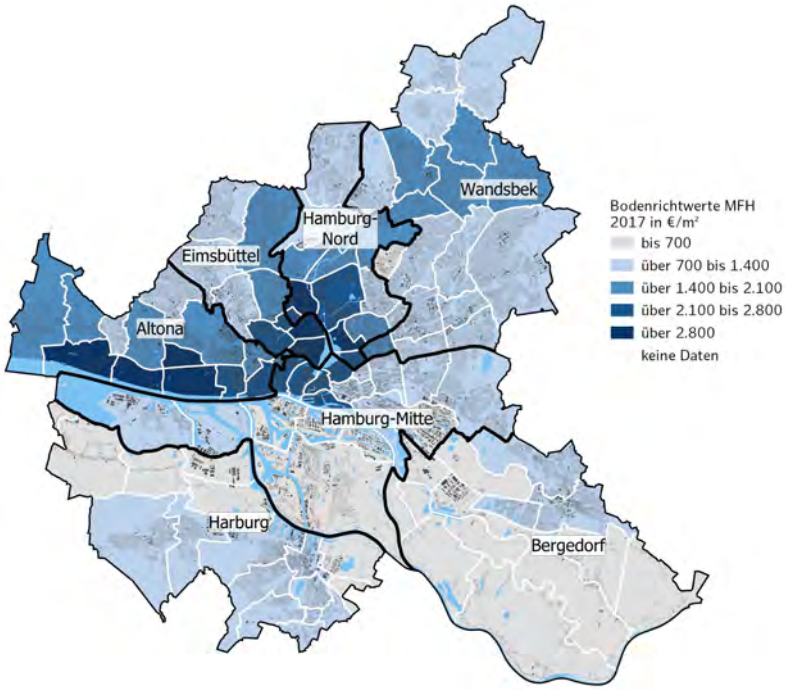



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

## Gesamtstadt: 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. 56: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau 2017




Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg | OpenStreetMap

## Bergedorf: Moderates Niveau der Grundstückspreise im Bezirk Bergedorf

- Im Bezirk Bergedorf sind die Grundstückspreise wesentlich moderater als im Hamburger Durchschnitt. In keinem Stadtteil werden die Werte der Hansestadt erreicht.
- Allerdings sind die Preise gerade im Einfamilienhaussegment deutlich über dem städtischen Durchschnitt gestiegen.
- Im Geschosswohnungsbau wird in Bergedorf und Lohbrügge das höchste Niveau erreicht. Die Dynamik war in nahezu allen Stadtteilen unterdurchschnittlich.

Tab. 13: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Bezirk Bergedorf 2008, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp

| | Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m² Grundstücksfläche) | | | | Geschosswohnungsbau (Euro/m² Wohnfläche) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 | 2013 | 2017 | Relativ 13-17 | 2008 | 2013 | 2017 | Relativ 13-17 |
| Allermöhe | 150 | 169 | 265 | 56,8% | 362 | 415 | 608 | 46,5% |
| Altengamme | 136 | 172 | 268 | 55,8% | | 410 | 580 | 41,5% |
| Bergedorf | 221 | 370 | 453 | 22,4% | 432 | 740 | 1.024 | 38,4% |
| Billwerder | 140 | 176 | 274 | 55,7% | | 442 | 685 | 55,0% |
| Curslack | 143 | 207 | 305 | 47,3% | 256 | 419 | 591 | 41,1% |
| Kirchwerder | 141 | 179 | 281 | 57,0% | 256 | 412 | 583 | 41,5% |
| Lohbrügge | 198 | 345 | 422 | 22,3% | 413 | 683 | 943 | 38,1% |
| Moorfleet | 124 | 163 | 253 | 55,2% | | 406 | 671 | 65,3% |
| Neuallermöhe | | 259 | 311 | 20,1% | | 559 | 779 | 39,4% |
| Neuengamme | 137 | 191 | 295 | 54,5% | | 412 | 583 | 41,5% |
| Ochsenwerder | 137 | 172 | 272 | 58,1% | 256 | 411 | 582 | 41,6% |
| Reitbrook | 137 | 168 | 263 | 56,5% | | 412 | 583 | 41,5% |
| Spadenland | 139 | 179 | 275 | 53,6% | | 412 | 583 | 41,5% |
| Tatenberg | 136 | 180 | 275 | 52,8% | | 412 | 583 | 41,5% |
| **Hansestadt Hamburg** | 311 | 515 | 729 | 41,6% | 544 | 962 | 1.515 | 57,5% |

Quelle: Statistikamt Nord

## 2.3.5 Zusammenfassung – Indikatorengestützter Vergleich der Betrachtungszeiträume

| | Anteil kleiner Wohnungen (bis 3 Räume) | | Neubautätigkeit | | Veränderung gebundener Wohnraum | | Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 | 2017 | 2008 - 2012 | 2013 - 2017 | 2008 - 2012 | 2013 - 2017 | 2008 | 2017 |
| Allermöhe | 24,7% | 13,3% | 118 | 27 | +0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Altengamme | 16,2% | 17,4% | 13 | 22 | -8 | 0 | 1,4% | 0,5% |
| Bergedorf | 33,5% | 41,7% | 549 | 788 | +79 | -352 | 8,8% | 4,4% |
| Billwerder | 25,6% | 38,4% | 13 | 10 | +0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Curslack | 19,9% | 21,6% | 63 | 62 | -10 | 0 | 2,6% | 1,2% |
| Kirchwerder | 16,4% | 21,5% | 166 | 234 | -22 | -8 | 1,5% | 0,6% |
| Lohbrügge | 35,9% | 41,8% | 315 | 439 | -170 | -759 | 13,6% | 8,5% |
| Moorfleet | 15,7% | 20,9% | 6 | 9 | +0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Neuallermöhe | - | 34,9% | 36 | 391 | -84 | -114 | - | 57,0% |
| Neuengamme | 16,0% | 21,0% | 87 | 46 | +0 | 0 | 1,4% | 1,4% |
| Ochsenwerder | 17,6% | 21,9% | 44 | 92 | +0 | 0 | 0,3% | 0,3% |
| Reitbrook | 19,0% | 19,5% | 4 | 5 | +0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Spadenland | 16,5% | 34,4% | 4 | 14 | +0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| Tatenberg | 18,4% | 16,3% | 6 | 14 | +0 | 0 | 0,0% | 0,0% |
| **Bezirk Bergedorf** | 30,6% | 36,7% | 1.424 | 2.153 | -215 | -1.233 | 18,0% | 13,4% |
| **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 | | Entwicklung Bodenrichtwerte EFZH | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 - 2012 | 2013 - 2017 | 2008 | 2017 | 2008 - 2012 | 2013 - 2017 | EFZH 2017 | GWB 2017 | 2008 - 2012 | 2013 - 2017 |
| Allermöhe | 104 | 0 | | | | | 265 | 608 | 1,3% | 56,8% |
| Altengamme | 0 | 0 | | 9,42 | | | 268 | 580 | 14,0% | 55,8% |
| Bergedorf | 115 | 171 | 7,24 | 10,56 | 20,9% | 17,8% | 453 | 1.024 | 43,9% | 22,4% |
| Billwerder | 0 | 780 | | | | | 274 | 685 | 11,4% | 55,7% |
| Curslack | 0 | 0 | | 9,47 | | | 305 | 591 | 29,4% | 47,3% |
| Kirchwerder | 0 | 0 | 7,66 | 9,14 | 4,5% | 16,3% | 281 | 583 | 14,2% | 57,0% |
| Lohbrügge | 217 | 170 | 6,36 | 9,94 | 22,5% | 24,2% | 422 | 943 | 49,0% | 22,3% |
| Moorfleet | 0 | 0 | | | | | 253 | 671 | 16,9% | 55,2% |
| Neuallermöhe | 0 | 143 | 6,66 | 8,10 | 9,7% | 10,8% | 311 | 779 | | 20,1% |
| Neuengamme | 0 | 0 | | 9,59 | | 19,5% | 295 | 583 | 24,8% | 54,5% |
| Ochsenwerder | 0 | 18 | | 9,29 | | | 272 | 582 | 12,4% | 58,1% |
| Reitbrook | 0 | 0 | | | | | 263 | 583 | 10,2% | 56,5% |
| Spadenland | 0 | 0 | | | | | 275 | 583 | 16,5% | 53,6% |
| Tatenberg | 0 | 0 | | | | | 275 | 583 | 19,1% | 52,8% |
| **Bezirk Bergedorf** | 436 | 1.282 | 6,92 | 10,00 | 16,8% | 19,0% | | | | |
| **Hansestadt Hamburg** | 7.468 | 13.984 | 7,96 | 11,40 | 22,4% | 14,0% | 729 | 1.515 | 43,4% | 41,6% |

| | Entwicklung Bodenrichtwerte GWB | | Kaufpreise Eigentumswohnungen (in Euro) | Entwicklung Kaufpreise Eigentumswohnungen | | Kaufpreise Einfamilienhaus (in Euro) | Entwicklung Kaufpreise Einfamilienhaus | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 - 2012 | 2013 - 2017 | 2017 | 2008 - 2012 | 2013 - 2017 | 2017 | 2008 - 2012 | 2013 - 2017 |
| Allermöhe | 13,5% | 46,5% | | | | | | |
| Altengamme | | 41,5% | | | | | | |
| Bergedorf | 43,3% | 38,4% | 3.342 | 25,7% | 42,2% | 486.000 | 58,0% | 23,0% |
| Billwerder | | 55,0% | | | | | | |
| Curslack | 62,1% | 41,1% | | | | | | |
| Kirchwerder | 60,9% | 41,5% | | | | 437.450 | 16,7% | 50,3% |
| Lohbrügge | 38,5% | 38,1% | 3.736 | 22,7% | 94,6% | 441.000 | 30,6% | 47,5% |
| Moorfleet | | 65,3% | | | | | | |
| Neuallermöhe | | 39,4% | 3.588 | | | 392.500 | 15,8% | 36,5% |
| Neuengamme | | 41,5% | | | | | | |
| Ochsenwerder | 60,5% | 41,6% | | | | 449.950 | | |
| Reitbrook | | 41,5% | | | | | | |
| Spadenland | | 41,5% | | | | | | |
| Tatenberg | | 41,5% | | | | | | |
| **Bezirk Bergedorf** | | | 3.588 | 24,6% | 78,9% | 439.950 | 30,6% | 37,9% |
| **Hansestadt Hamburg** | 51,3% | 57,5% | 4.351 | 49,9% | 34,8% | 499.000 | 32,0% | 27,9% |

## 2.4 Perspektiven und Herausforderungen

Abschließend werden die zentralen (bislang vorliegenden) Indikatoren für das Jahr 2018 dargestellt und die potenzielle zukünftige demografische Entwicklung in Hamburg skizziert. Im Anschluss werden die Herausforderungen und Handlungsansätze für den Bezirk Bergedorf 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 Bergedorf verlief die Entwicklung analog. Die Einwohnerzahl stieg um 490 auf 129.600 Personen. Diese Dynamik ist die niedrigste seit 2013/2014.
- Baugenehmigungen und -fertigstellungen: Die Zahl der Baugenehmigungen, die 2017 mit 11.350 Wohnungen erstmals über dem gesetzten gesamtstädtischen Ziel lag, ist 2018 wieder leicht auf 10.470 Einheiten zurückgegangen. Im Bezirk ist ebenfalls ein Rückgang zu verzeichnen. Allerdings bewegt sich die Zahl noch deutlich über dem Niveau der letzten fünf Jahre und oberhalb des bezirklichen Ziels.
- 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 Bergedorf wurden 2018 790 Wohnungen fertiggestellt (ø 2013 bis 2017: 430 WE). Das sind 270 mehr als im Vorjahr.

Tab. 14: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit 2013 bis 2018

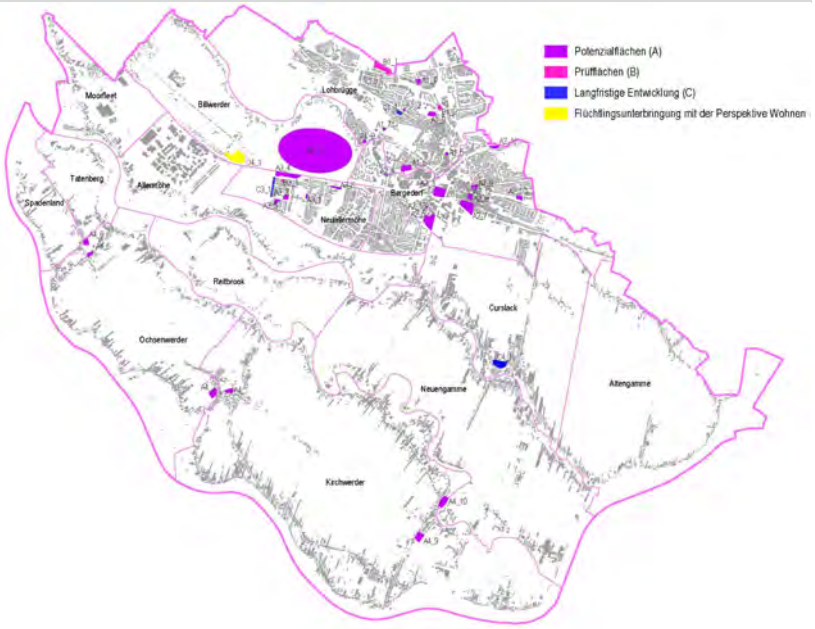
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Bezirk Bergedorf | | | | | |
| Bevölkerungsstand | 122.815 | 123.288 | 124.998 | 126.395 | 129.111 | 129.599 |
| Veränderung Vorjahr | +930 | +473 | +1.710 | +1.397 | +2.716 | +488 |
| Baugenehmigungen | 386 | 488 | 664 | 723 | 1.058 | 893 |
| Baufertigstellungen | 448 | 382 | 413 | 381 | 529 | 798 |
| | 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

## Langfristig Flächenpotenziale für mehr als 10.000 Wohnungen

- Das Wohnungsbauprogramm 2019 des Bezirkes umfasst gut 35 Standorte, die kurz-, mittel- und langfristig realisiert werden könnten. Im Zeitraum zwischen 2019 bis 2022 können danach insgesamt rund 3.720 Wohnungen auf den Markt kommen. Das entspricht etwa 930 Wohnungen pro Jahr und damit mehr als im Durchschnitt der letzten sechs Jahre (2013 bis 2018). Etwa ein Drittel der Wohnungen (ca. 1.290 WE) sollen mit öffentlicher Förderung entstehen. Das sind etwa genauso viele wie zwischen 2013 und 2017 (1.290 WE). Weitere 1.780 Wohnungen könnten ab 2023 entwickelt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass sich Bauprojekte und der Baubeginn verzögern und Fertigstellungszahlen in der weiteren Konkretisierung verändern können.
- Darüber hinaus ist geplant, mit Oberbillwerder ab etwa 2024/2025 einen neuen Stadtteil mit 6.000 bis 7.000 Wohnungen zu entwickeln. Es soll ein diversifiziertes Angebot mit öffentlich geförderten Wohnungen, Flächen für Baugemeinschaften sowie Stadt- bzw. Reihenhäusern entstehen. Der Entwicklungshorizont liegt bei ca. 15 Jahren.
- Mit den vorhandenen Standorten und der Entwicklung von Oberbillwerder wird der Bezirk Bergedorf mittel- und langfristig einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsbau in Hamburg leisten. Mit der sehr langfristigen Entwicklung von Oberbillwerder sind sowohl Chancen für den Wohnstandort Bergedorf als auch Risiken vor dem Hintergrund einer eventuell einsetzenden mittelfristigen Entspannung des Hamburger Wohnungsmarktes verbunden.

Abb. 57: Potenzielle Wohnungsbaustandorte im Bezirk Bergedorf

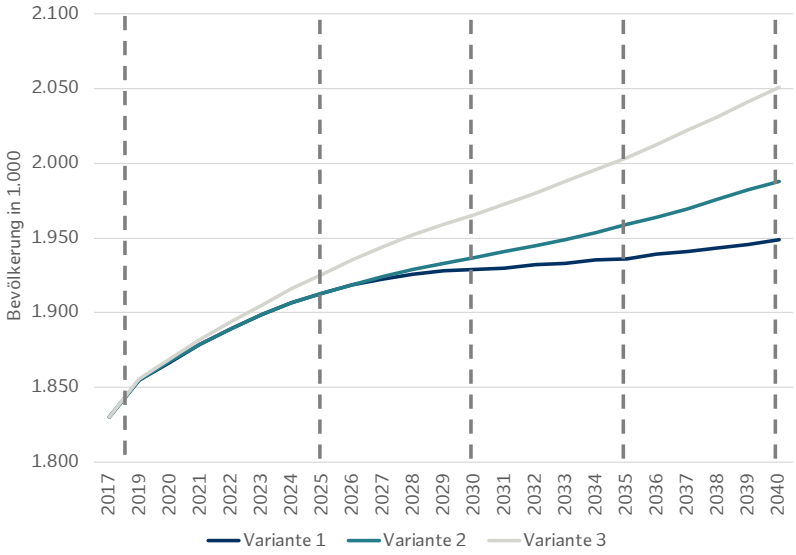



Quelle: Bezirk Bergedorf

## Fortsetzung des Einwohnerzuwachses – Deutlich moderaterer Anstieg erwartet

- Ende Juni 2019 veröffentlichte das Statistikamt Nord die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Hansestadt Hamburg in drei Varianten, die sich im Wesentlichen in den Annahmen zur Zuwanderung unterscheiden. Basis ist die amtliche Einwohnerstatistik, die von den Daten des Melderegisters abweicht.
- Alle Szenarien gehen von einer Fortsetzung des Bevölkerungswachstums, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau als zwischen 2013 und 2017, aus.
- Der durchschnittliche jährliche Bevölkerungszuwachs zwischen 2018 und 2025 liegt bei ca. 10.000 Einwohnern (Varianten 1 und 2) und ca. 12.000 Einwohnern pro Jahr in Variante 3. Das entspricht in etwa der Entwicklung des Jahres 2018.
- Die Zahl der Einwohner würde demnach 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 im Jahr 2034 und in Variante 1 im Jahr 2041 der Fall.

Abb. 58: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040

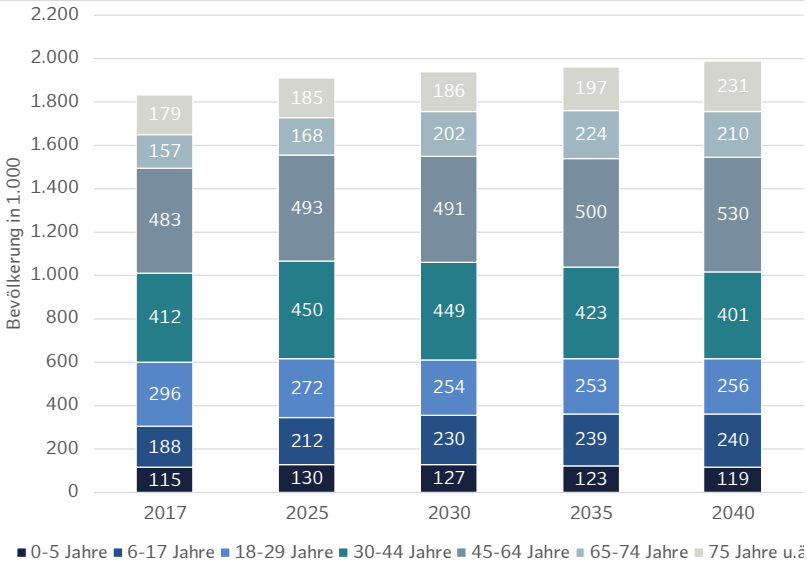



Quelle: Statistikamt Nord

## 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 bis 2025, 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. 59: Vorausberechnung der Altersstruktur für die Hansestadt Hamburg (Variante 2) 2019 bis 2040




Quelle: Statistikamt Nord

### 2.4.2 Herausforderungen und Handlungsansätze

#### Zielgruppen: Familien und Senioren

Aufgrund der teils auch hohen urbanen Qualität des Bezirkes sind Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase die wichtigsten Nachfrager. Bei der Konzeption von Neubauvorhaben sollten die Bedarfe dieser Zielgruppe in Bezug auf das Wohnungsangebot, Wohnumfeld und soziale Infrastruktur Berücksichtigung finden. Um auch zukünftig ein bedarfsgerechtes Angebot vorzuhalten, sollten im Neubau auf Barrieren soweit möglich verzichtet werden. Für eine verbesserte Vermarktungsfähigkeit von weniger gefragten Bereichen sind vor allem kleinteilige Maßnahmen zur Quartiersentwicklung, wie beispielsweise die Wohnumfeldgestaltung und infrastrukturelle Maßnahmen (gute Schul- und Kitalandschaft) mit punktuellem Neubau für neue Zielgruppen denkbar. Grundlage dafür ist auch eine gute ÖPNV-Anbindung peripherer Wohnstandorte. Die Wohnungsbauentwicklung sollte sich auf den Kernbereich des Bezirks konzentrieren. Aufgrund begrenzter Potenziale und des hohen Flächenverbrauchs werden klassische Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nicht oder nur in geringem Umfang entwickelt werden. Um diese Zielgruppe anzusprechen, kommen beispielsweise verdichtete, urbane einfamilienhausähnliche Typologien mit einem gewissen Gartenbezug oder gut geschnittene Wohnungen im Geschosswohnungsbau (z. B. Maisonette) in Frage.

Eine weitere bedeutende Zielgruppe im Bezirk Bergedorf sind Senioren. Der zukünftig zu erwartende weitere Zuwachs bei den Senioren und Hochbetagten (insbesondere in den Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge) bringt zusätzliche Anforderungen an die Wohnung, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge mit sich. Diese Gruppe ist keineswegs homogen. Einige Hauseigentümer fragen barrierearmen Wohnraum in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen bzw. im aktuellen Wohnumfeld nach (Generationenwechsel). 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).

#### Bezahlbarer Wohnraum

Die Sicherung der Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Ziel- und Altersgruppen ist weiterhin die zentrale Herausforderung der Wohnungspolitik. Die Mieten in Bergedorf sind deutlich schneller gestiegen als in Hamburg insgesamt, so dass ein gewisser Aufholprozess zu beobachten ist. Die Zahl mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen im Bezirk Bergedorf ist in den letzten zehn Jahren um 22 % zurückgegangen. In den kommenden fünf Jahren wird sich der aktuelle Bestand um 26 % reduzieren, sofern Bindungen nicht verlängert oder neue Bindungen, etwa im Neubau, vereinbart werden. Das Wohnungsbauprogramm sieht Standorte für mindestens 1.300 geförderte Wohnungen in der näheren Zukunft vor, die dazu beitragen können, den Bestand zu stabilisieren. Darüber hinaus hat der Bezirk bereits 2015 beschlossen, dass neben 30 % geförderten Wohnungen auch entsprechend viele WA-Bindungen vorzusehen sind. Für verschiedene Projekte laufen derzeit die Vorbereitungen. Für den Standort in der Von-Haeften-Straße hat im Jahr 2019 eine Konzeptausschreibung für den sogenannten „8-Euro-Wohnungsbau“ stattgefunden. Die Fläche im Von-Hacht-Weg wurde für WA-gebundenen Wohnungsbau an die SAGA disponiert. Auch An der Twiete könnte kostenreduzierter Wohnungsbau für 8 Euro/nettokalt entstehen, wenn das Grundstück als Schulstandort nicht mehr benötigt wird.

Wesentlich ist allerdings nicht nur die Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums, sondern auch eine standortverträgliche Verteilung innerhalb der urbanen Standorte des Bezirks, so dass eine einseitige Belegung vermieden werden kann. Dazu kann auch eine gemischte Baustruktur beitragen. Mit dem Projekt „Wohnen am Reiherfleet“ wurden beispielsweise 125 Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in Neuallermöhe geschaffen, die eine stärkere Durchmischung des Quartiers unterstützen. In statusniedrigeren Lagen sollte der Anteil neuer geförderter Wohnungen gegebenenfalls niedriger ausfallen und eine Konzentration vermieden werden. An stabilen Standorten kann demgegenüber geprüft werden, ob nicht zumindest im Einzelfall von der 30 %-Quote nach oben abgewichen werden kann.

### Kerngebiet

Der Stadtteil Bergedorf ist aufgrund der vergleichsweise hohen Urbanität, einem hohen Anteil historischer Bausubstanz verbunden mit attraktiven Frei- und Grünflächen und guten Freizeit- und Gastronomieangeboten sowie einer guten sozialen Infrastruktur attraktiv für eine Vielzahl von Zielgruppen. Dazu gehören neben Familien auch Single-, Starter- und Studentenhaushalte, für die Bergedorf aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ein attraktiver Wohnstandort ist. Dies gilt ebenso für Paarhaushalte in der Haushaltsgründungsphase.

Der Stadtteil Bergedorf ist einer der wichtigen Entlastungsstandorte, der weiterhin dazu beitragen kann, die hohe Nachfrage nach urbanen Standorten zu befriedigen. Das Ziel sollten weiterhin sein, gemischte Quartiere mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, das flexibel ist und zielgruppenübergreifend genutzt werden kann, zu entwickeln. Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist der Stadtteil und der Bezirk stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden gerückt und der Entwicklungsdruck ist deutlich größer geworden. In diesem Zusammenhang muss die Frage beantwortet werden, welche Rolle der Bezirk und der Stadtteil Bergedorf im Gesamtgefüge einnehmen möchten. Mit dem beschriebenen Entwicklungskonzept werden wichtige konzeptionelle Grundlagen derzeit gelegt.

Demgegenüber ist die Nachfrage im durch Großwohnsiedlungen und zum Teil Einfamilienhausbebauung geprägte Stadtteil Lohbrügge deutlich moderater. Die Herausforderung besteht auch zukünftig darin, ein breites Spektrum an zusätzlichen Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen mit unterschiedlichen Qualitäten und Wohnungstypen zu schaffen und die Bestandsstruktur zu diversifizieren. Das bedeutet sowohl Wohnraum für die wachsende Zahl kleiner Haushalte, als auch für Familien. Stärker in den Fokus sollten auch Senioren rücken. In einigen Quartieren des Stadtteils sind fast ein Drittel der Einwohner 65 Jahre und älter. Für diese Zielgruppe sind alternative Wohnformen innerhalb des gewohnten Umfelds wünschenswert. Wesentliche Standortfaktoren sind die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie ein attraktives Wohnumfeld. Zur Diversifizierung des Wohnungsangebot in eher homogen strukturierten Quartieren kann auch eine maßvolle Nachverdichtung einen wichtigen Beitrag leisten.

Neuallermöhe hat sich in den letzten fünf Jahren sehr positiv entwickelt. Eine stärkere bauliche und sozio-strukturelle Durchmischung in Verbindung mit dem Erhalt bezahlbaren und geförderten Wohnraums zu erreichen ist die zentrale Herausforderung. Für die vorhandenen Flächenpotenziale sollte geprüft werden, welche Nutzungen für die Standorte in Frage kommen (Funktionsplan).

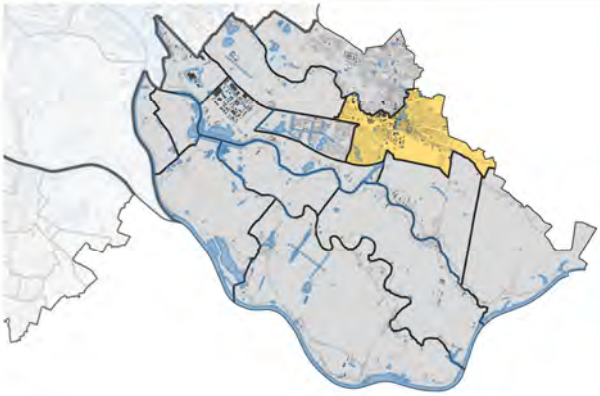
### Vier- und Marschlande

In den ländlich geprägten Vier-Marschlanden sollte auch zukünftig – mit Blick auf das Ortsbild und die lokale Identität – nur punktueller, bestandsergänzender und in standortangepasster Dimension Wohnungsbau stattfinden. Dieser dient in erster Linie der Deckung der lokalen Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung. Die wichtigste Zielgruppe sind Familienhaushalte. Künftig wird die Nachfrage durch Senioren deutlicher steigen. Für diese Zielgruppe könnten Alternativen zum Einfamilienhaus im bisherigen Wohnumfeld geschaffen werden. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf den Ortskernen, die eine Versorgungsfunktion übernehmen.

# 3 STADTTEILPROFILE

# BEZIRK BERGEDORF

## Stadtteilprofil Bergedorf

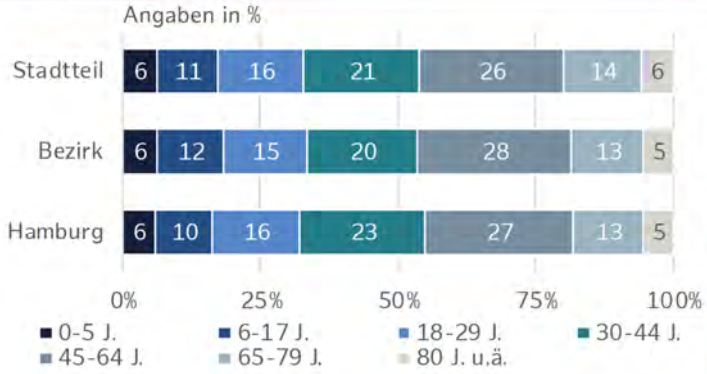


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +1.635 | +2.498 | 36.333 |
| Haushalte* | +938 | +433 | 18.117 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | -108 | +73 | 1.225 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | -115 | +386 | 2.119 |
| Migrations-hintergrund* ** | +1,8 | +5,5 | 33% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +1.184 | +1.405 | 13.383 |

*Daten 2009; ** Veränderung in Prozentpunkten. Daten 2009

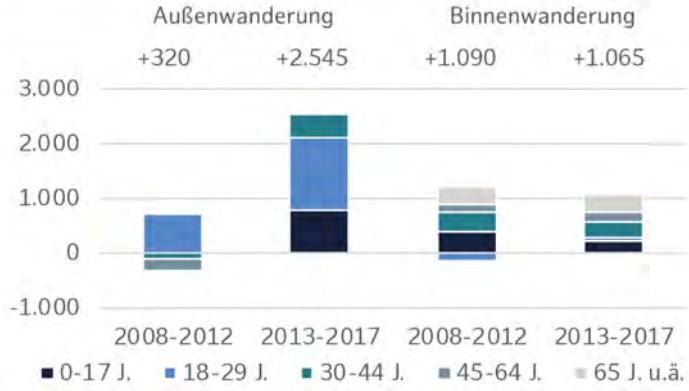
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +938 | +433 | 18.117 |
| Einpersonenhaushalte | +834 | +80 | 8.857 |
| Mehrpersonenhaushalte | +104 | +353 | 9.260 |
| Paarhaushalte | +225 | +71 | 4.179 |
| Familien (mit Kindern) | +44 | +250 | 3.534 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -221 | 2.768 |

## Wanderungen




## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +147 | +718 | 16.993 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | +0,9 | -0,9 | 24,8% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +2,7 | -1,3 | 37,8 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +3,7 | -0,2 | 79,4 |
| Geförderte Wohnungen | +106 | -352 | 710 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | +0,6 | -2,3 | 4,2% |

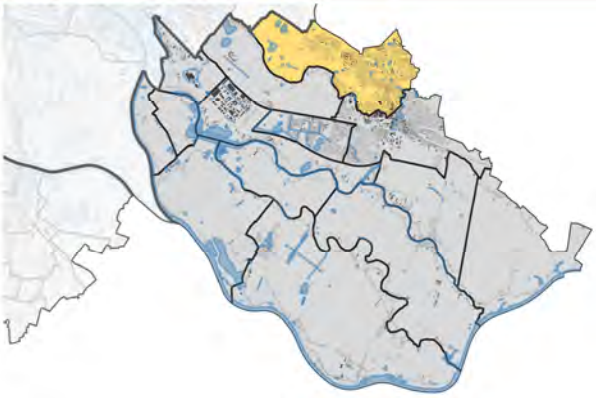
*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | +1,51 | +1,60 | 10,56 |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | 103 |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | +449 | +992 | 3.342 |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | +146.515 | +91.000 | 486.000 |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +97 | +83 | 453 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | +187 | +284 | 1.024 |

## Stadtteilprofil Lohbrügge

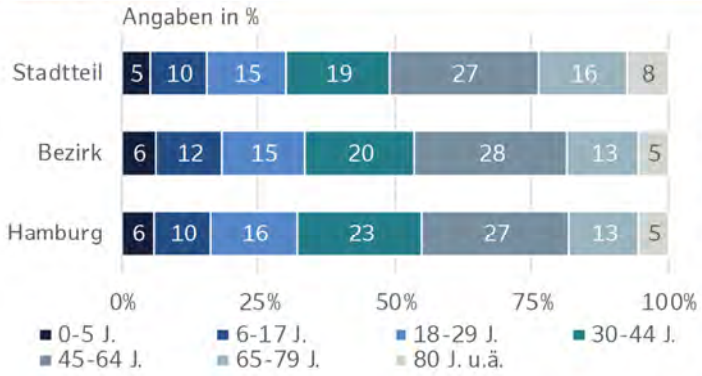


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +501 | +46 | 39.706 |
| Haushalte* | +882 | +343 | 20.803 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | -183 | -278 | 1.248 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | -92 | -237 | 2.115 |
| Migrations-hintergrund* ** | +1,6 | +2,8 | 39% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +1.212 | +1.402 | 15.308 |

*Daten 2009: ** Veränderung in Prozentpunkten. Daten 2009

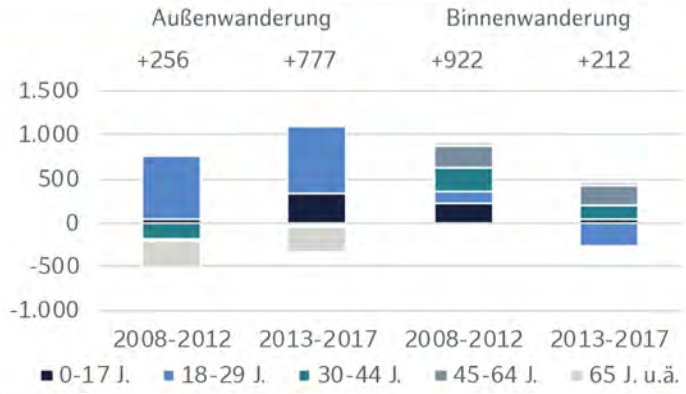
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +882 | +343 | 20.803 |
| Einpersonenhaushalte | +1.172 | +468 | 10.108 |
| Mehrpersonenhaushalte | -290 | -125 | 10.695 |
| Paarhaushalte | -164 | -39 | 5.048 |
| Familien (mit Kindern) | +2 | -51 | 3.794 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -201 | 3.515 |

## Wanderungen




## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +66 | +333 | 20.082 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | +0,6 | -0,0 | 22,7% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +2,3 | +0,7 | 38,4 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +3,1 | +0,2 | 74,8 |
| Geförderte Wohnungen | +111 | -759 | 1.656 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | +0,5 | -4,0 | 8,2% |

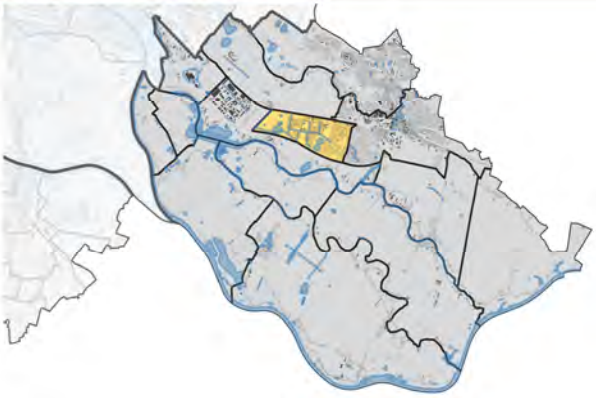
*Veränderung in Prozentpunkten

## Bautätigkeit

## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | +1,43 | +1,94 | 9,94 |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | 117 |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | +347 | +1.816 | 3.736 |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | +75.000 | +142.000 | 441.000 |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +97 | +77 | 422 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | +159 | +260 | 943 |

## Stadtteilprofil Neuallermöhe

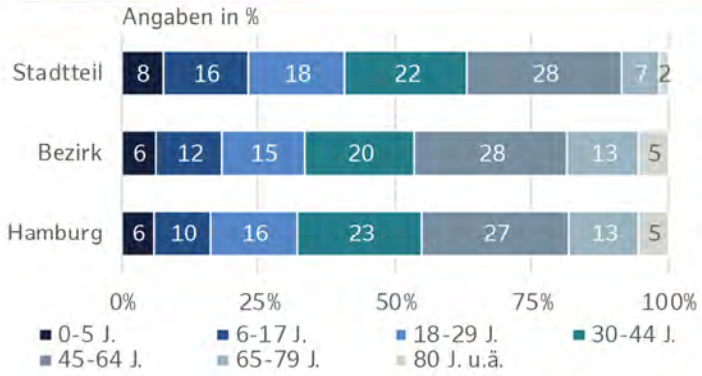


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | -147 | +61 | 24.023 |
| Haushalte* | +107 | +203 | 9.594 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +1.114 | -171 | 1.022 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | +7 | -179 | 1.724 |
| Migrations-hintergrund* ** | +3,1 | +2,5 | 64% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +232 | +574 | 9.854 |

*Daten 2009; ** Veränderung in Prozentpunkten. Daten 2009

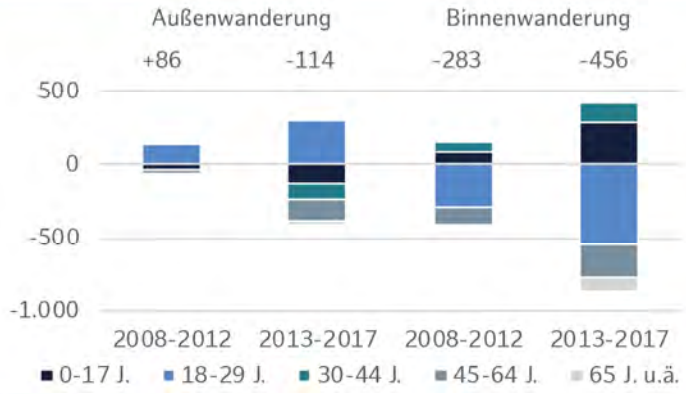
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +107 | +203 | 9.594 |
| Einpersonenhaushalte | +263 | +260 | 2.889 |
| Mehrpersonenhaushalte | -156 | -57 | 6.705 |
| Paarhaushalte | +145 | +178 | 1.960 |
| Familien (mit Kindern) | -235 | -211 | 3.170 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -65 | 236 |

## Wanderungen

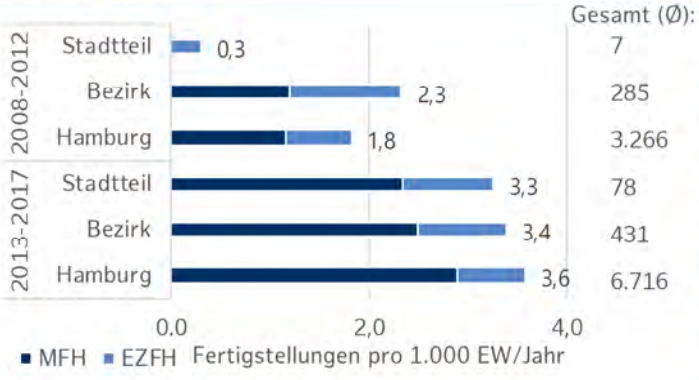



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +0 | +252 | 9.227 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | #WERT! | +0,5 | 28,4% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | #WERT! | +0,7 | 31,1 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | #WERT! | -0,1 | 80,3 |
| Geförderte Wohnungen | -108 | -114 | 5.019 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | -1,2 | -2,8 | 54,4% |

*Veränderung in Prozentpunkten

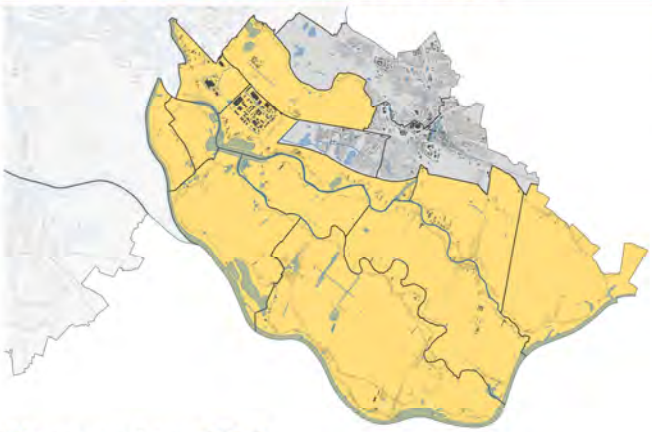
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | +0,65 | +0,79 | 8,10 |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | 97 |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | 3.588 |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | +34.000 | +105.000 | 392.500 |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | - | +52 | 311 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +220 | 779 |

## Stadtteilprofil Vier- und Marschlande

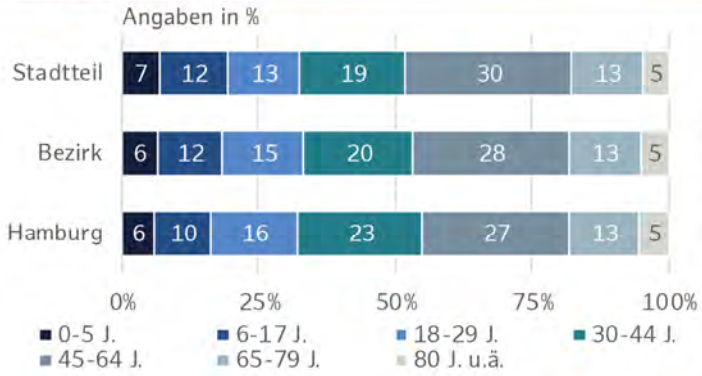


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +908 | +3.518 | 30.779 |
| Haushalte* | +494 | +1.352 | 13.499 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +76 | +15 | 513 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | +9 | +147 | 631 |
| Migrations-hintergrund* ** | +2,3 | +9,9 | 22% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +999 | +251 | 11.240 |

*Daten 2009; ** Veränderung in Prozentpunkten. Daten 2009

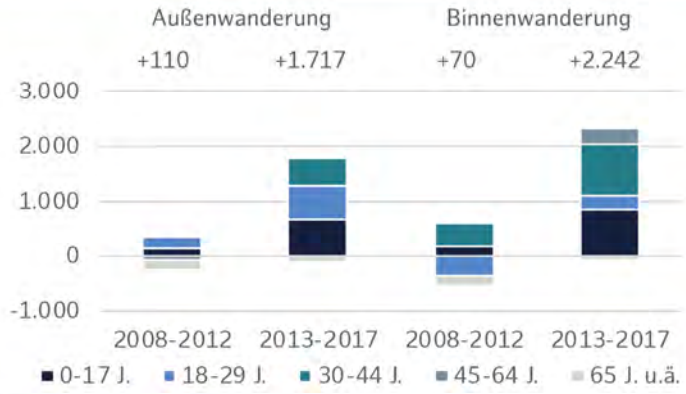
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +494 | +1.352 | 13.499 |
| Einpersonenhaushalte | +446 | +191 | 4.750 |
| Mehrpersonenhaushalte | +48 | +1.161 | 8.749 |
| Paarhaushalte | +167 | +293 | 3.780 |
| Familien (mit Kindern) | -57 | -56 | 3.299 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -165 | 1.270 |

## Wanderungen

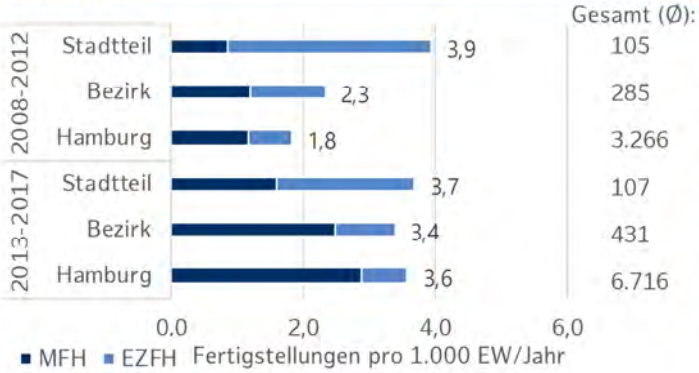



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +256 | +491 | 11.473 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | +0,0 | -1,3 | 75,5% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +3,6 | -3,1 | 40,6 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +7,3 | -0,1 | 106,5 |
| Geförderte Wohnungen | -10 | -8 | 70 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | -0,1 | -0,1 | 0,6% |

*Veränderung in Prozentpunkten

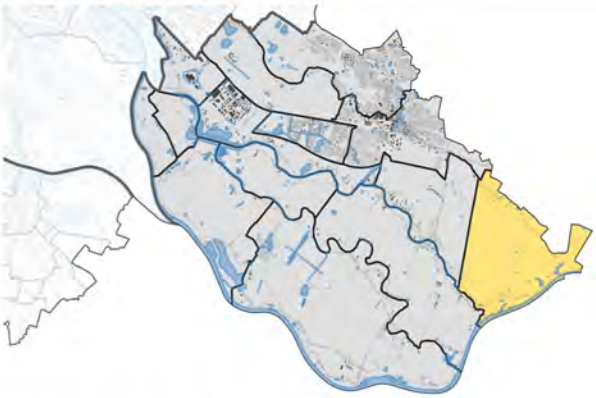
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | - |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | - |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +185 | 601 |

## Stadtteilprofil Altengamme

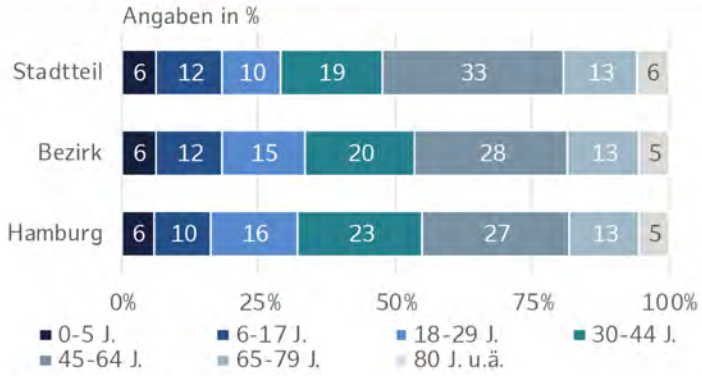


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +29 | +32 | 2.276 |
| Haushalte* | +25 | +30 | 1.017 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +14 | +0 | 33 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | +0 | +4 | 37 |
| Migrations-hintergrund* ** | +1,2 | +2,5 | 9% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +39 | +59 | 888 |

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

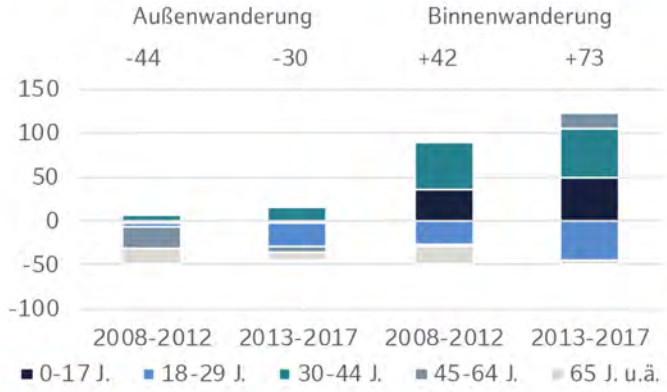
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +25 | +30 | 1.017 |
| Einpersonenhaushalte | +10 | +26 | 337 |
| Mehrpersonenhaushalte | +15 | +4 | 680 |
| Paarhaushalte | +28 | +5 | 279 |
| Familien (mit Kindern) | +11 | -10 | 250 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -22 | 103 |

## Wanderungen

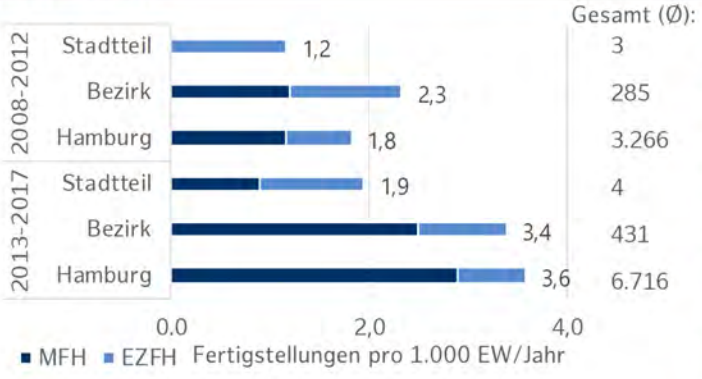



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +4 | +23 | 909 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | +0,8 | -0,7 | 79,5% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +1,5 | +0,3 | 43,5 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +5,7 | +0,2 | 107,5 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | +0 | 4 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | -0,0 | -0,0 | 0,4% |

*Veränderung in Prozentpunkten

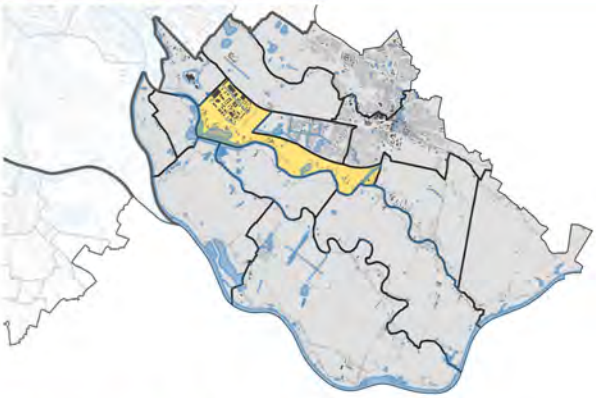
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | 9,42 |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | 68 |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +19 | +96 | 268 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +170 | 580 |

## Stadtteilprofil Allermöhe

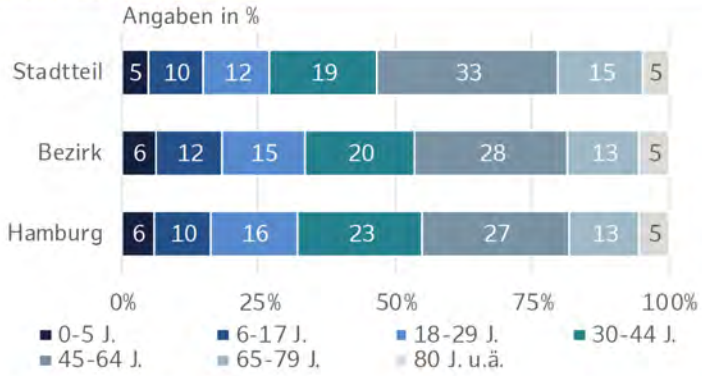


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +197 | +41 | 1.388 |
| Haushalte* | +112 | +37 | 668 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | -1 | -1 | 21 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | +7 | +1 | 17 |
| Migrations-hintergrund* ** | +6,1 | +5,2 | 22% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +108 | +78 | 566 |

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

## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +112 | +37 | 668 |
| Einpersonenhaushalte | +60 | +33 | 267 |
| Mehrpersonenhaushalte | +52 | +4 | 401 |
| Paarhaushalte | +31 | +6 | 186 |
| Familien (mit Kindern) | +13 | -5 | 124 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -5 | 67 |

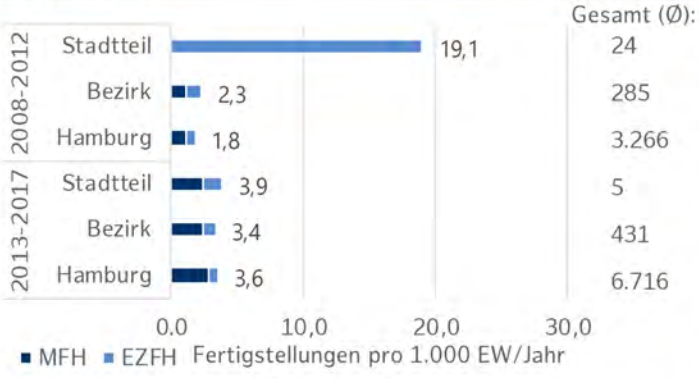
## Wanderungen

## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +55 | +15 | 594 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | +54,7 | -1,2 | 88,8% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +24,0 | -0,1 | 50,1 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +26,7 | +0,1 | 114,9 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | +0 | 0 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | +0,0 | +0,0 | 0,0% |

*Veränderung in Prozentpunkten

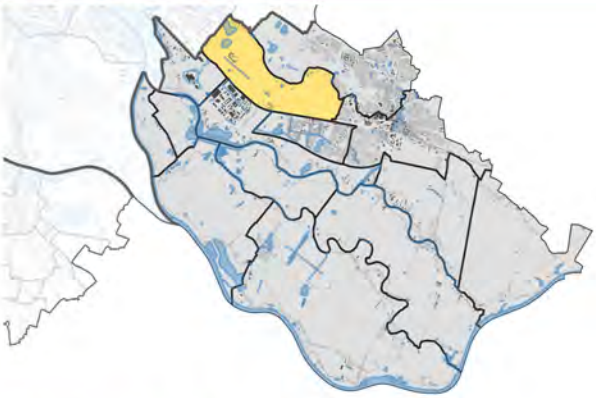
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | - |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | - |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +2 | +96 | 265 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | +49 | +193 | 608 |

## Stadtteilprofil Billwerder

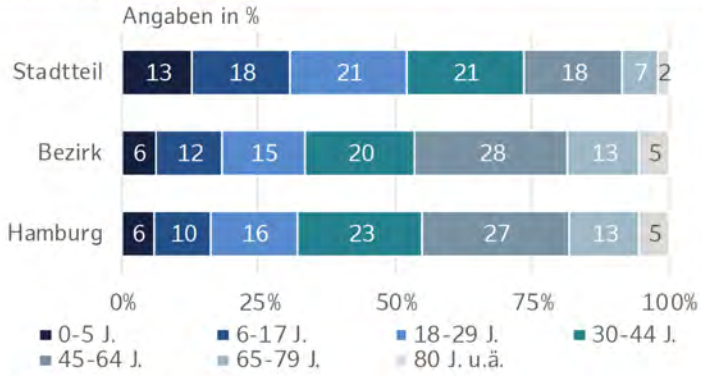


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +2 | +2.446 | 3.812 |
| Haushalte* | +29 | +641 | 1.312 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | -3 | -10 | 25 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | -3 | +5 | 39 |
| Migrations-hintergrund* ** | +1,5 | +51,9 | 72% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +37 | +27 | 461 |

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

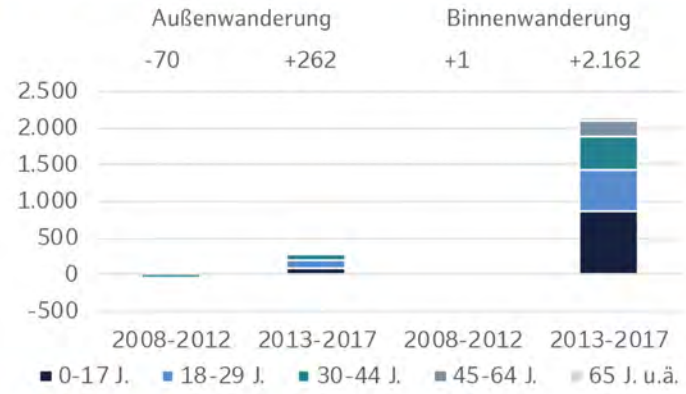
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +29 | +641 | 1.312 |
| Einpersonenhaushalte | +40 | +67 | 374 |
| Mehrpersonenhaushalte | -11 | +574 | 938 |
| Paarhaushalte | +1 | +103 | 272 |
| Familien (mit Kindern) | -11 | +383 | 499 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -12 | 83 |

## Wanderungen

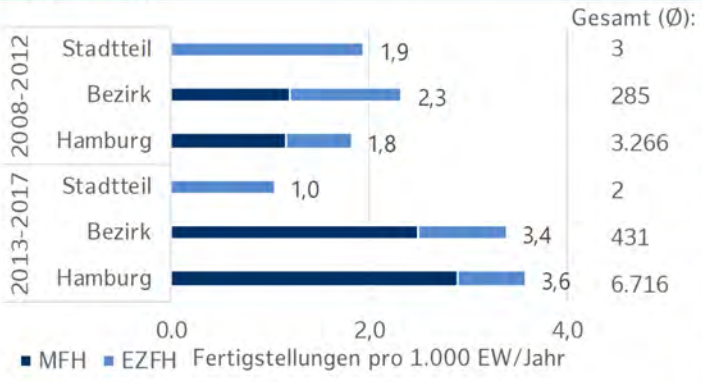



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +6 | +6 | 560 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | -2,6 | +0,3 | 76,0% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +2,1 | -24,9 | 13,9 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +6,9 | +0,5 | 93,9 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | +0 | 0 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | +0,0 | +0,0 | 0,0% |

*Veränderung in Prozentpunkten

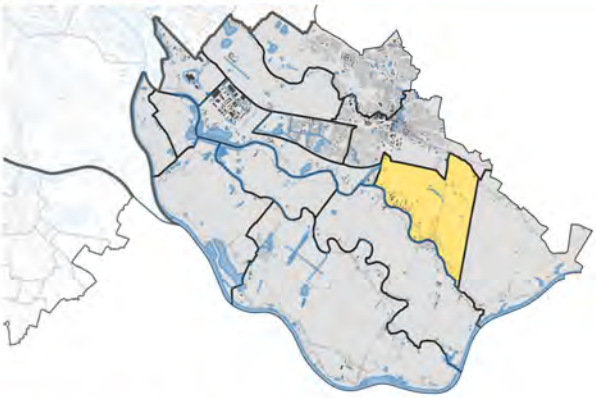
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | - |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | - |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +16 | +98 | 274 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +243 | 685 |

## Stadtteilprofil Curslack

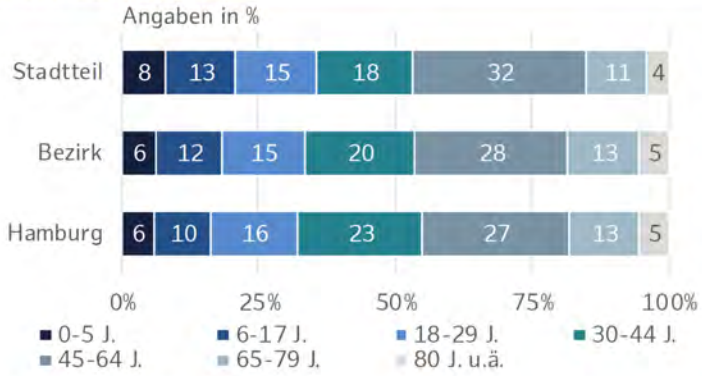


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +180 | +32 | 4.014 |
| Haushalte* | -75 | +42 | 1.577 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +1 | +29 | 126 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | -11 | +65 | 190 |
| Migrations-hintergrund* ** | +4,1 | +2,1 | 26% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +108 | +162 | 1.502 |

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

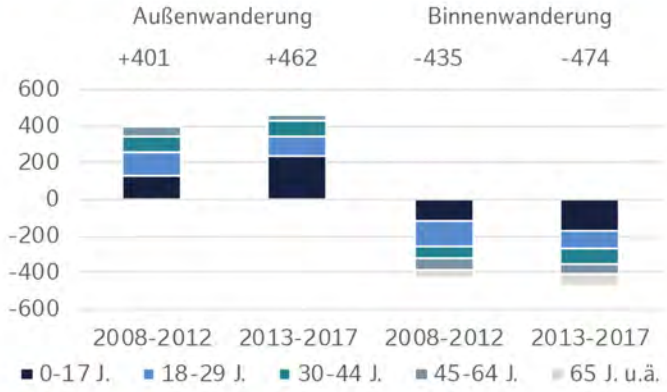
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | -75 | +42 | 1.577 |
| Einpersonenhaushalte | +1 | +24 | 544 |
| Mehrpersonenhaushalte | -76 | +18 | 1.033 |
| Paarhaushalte | -22 | +33 | 430 |
| Familien (mit Kindern) | -60 | +11 | 397 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -27 | 149 |

## Wanderungen

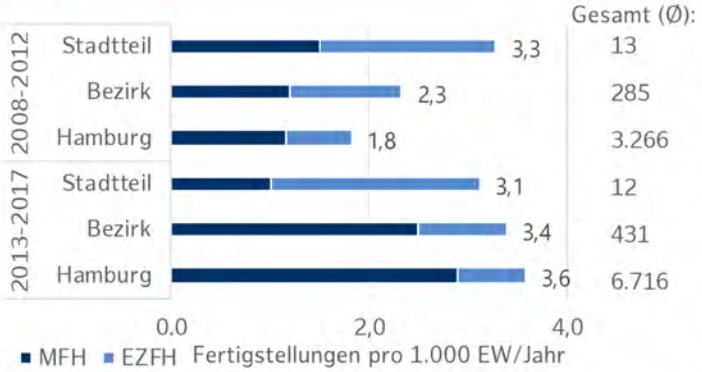



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +43 | +51 | 1.479 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | -2,4 | -0,3 | 68,9% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +3,6 | +1,2 | 39,1 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +3,8 | +0,5 | 104,9 |
| Geförderte Wohnungen | -10 | +0 | 17 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | -0,8 | -0,0 | 1,1% |

*Veränderung in Prozentpunkten

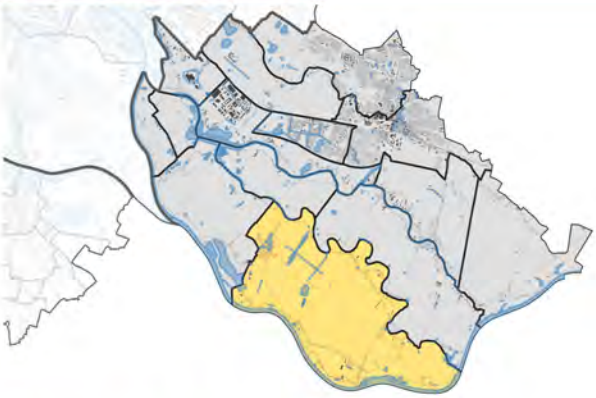
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | 9,47 |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | 78 |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +42 | +98 | 305 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | +159 | +172 | 591 |

## Stadtteilprofil Kirchwerder

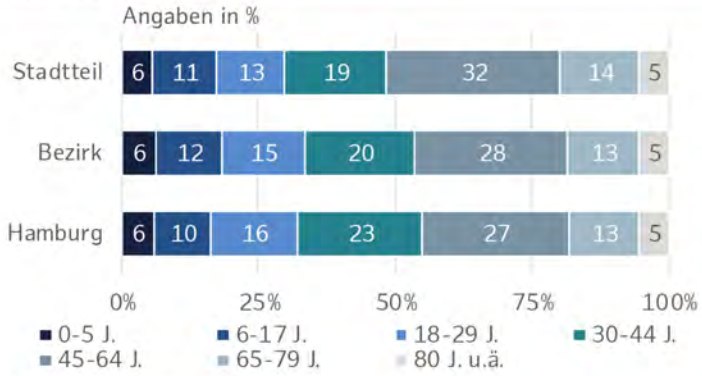


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +251 | +609 | 9.997 |
| Haushalte* | +211 | +345 | 4.600 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +37 | +0 | 139 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | +6 | +52 | 178 |
| Migrations-hintergrund* ** | +1,9 | +4,4 | 12% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +362 | +402 | 4.114 |

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

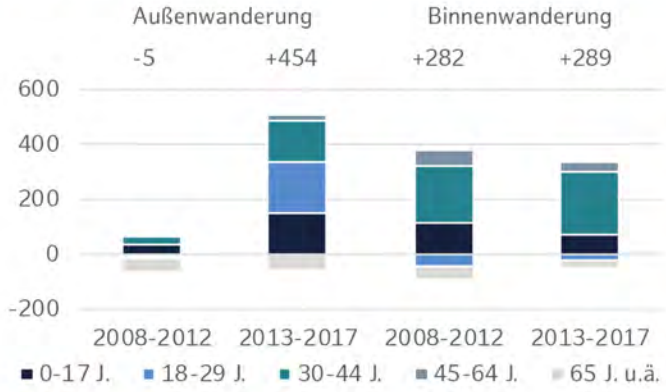
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +211 | +345 | 4.600 |
| Einpersonenhaushalte | +166 | +193 | 1.592 |
| Mehrpersonenhaushalte | +45 | +152 | 3.008 |
| Paarhaushalte | +71 | +111 | 1.386 |
| Familien (mit Kindern) | -11 | +61 | 1.073 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -52 | 451 |

## Wanderungen

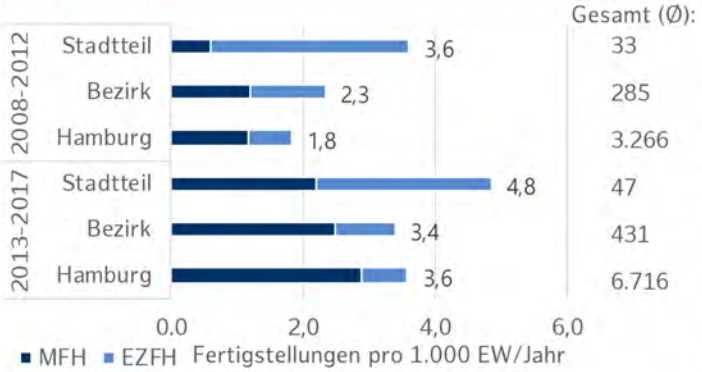



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +74 | +231 | 4.169 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | +0,9 | -1,9 | 75,5% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +3,6 | -0,6 | 44,8 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +5,2 | -0,5 | 106,4 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | -8 | 26 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | -0,0 | -0,2 | 0,6% |

*Veränderung in Prozentpunkten

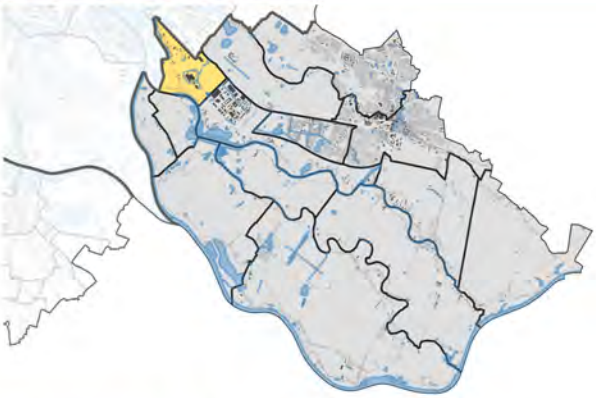
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | +0,34 | +1,28 | 9,14 |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | 80 |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | +38.000 | +146.450 | 437.450 |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +20 | +102 | 281 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | +156 | +171 | 583 |

## Stadtteilprofil Moorfleet

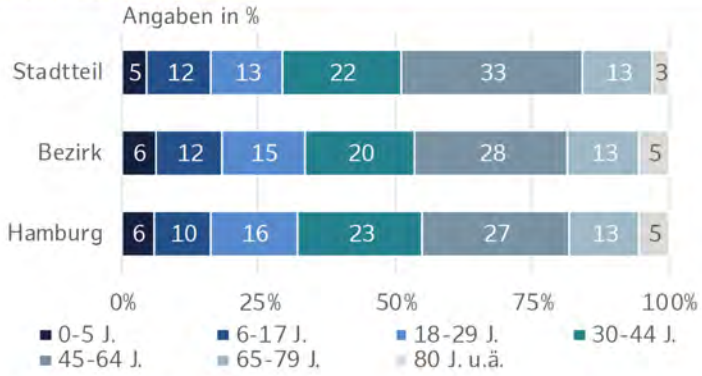


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | -1 | -6 | 1.288 |
| Haushalte* | +19 | +10 | 605 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +19 | +4 | 45 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | +9 | +11 | 58 |
| Migrations-hintergrund* ** | +2,0 | +1,7 | 26% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +23 | +66 | 479 |

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

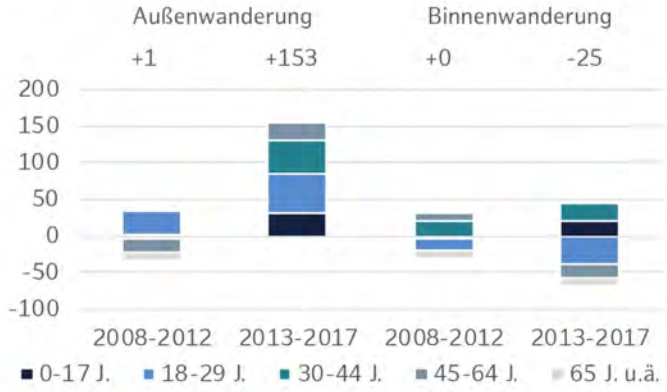
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +19 | +10 | 605 |
| Einpersonenhaushalte | +28 | +12 | 275 |
| Mehrpersonenhaushalte | -9 | -2 | 330 |
| Paarhaushalte | +0 | +1 | 149 |
| Familien (mit Kindern) | -8 | -11 | 113 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -14 | 66 |

## Wanderungen

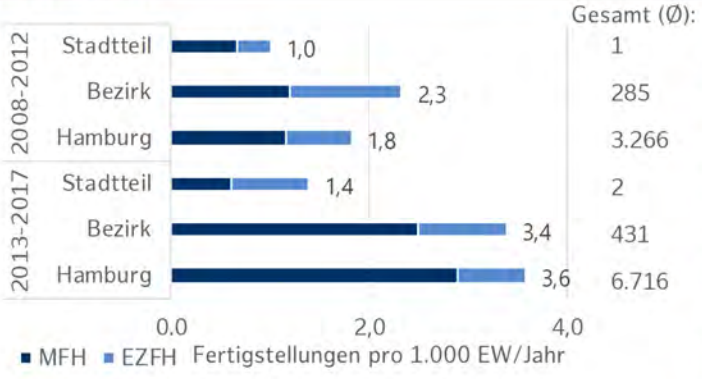



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +6 | +7 | 446 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | -3,8 | -0,6 | 82,3% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | -11,3 | +0,6 | 36,1 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +10,1 | +0,4 | 101,4 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | +0 | 0 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | +0,0 | +0,0 | 0,0% |

*Veränderung in Prozentpunkten

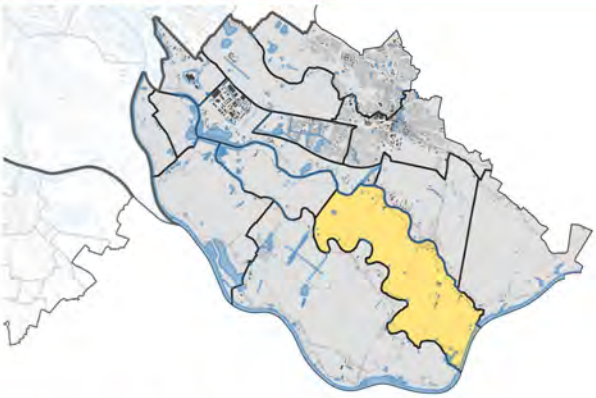
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | - |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | - |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +21 | +90 | 253 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +265 | 671 |

## Stadtteilprofil Neuengamme

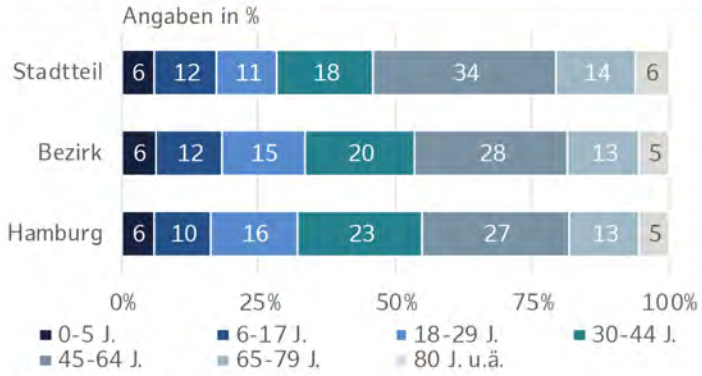


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +101 | +113 | 3.748 |
| Haushalte* | +81 | +57 | 1.686 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +7 | -4 | 58 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | +9 | +10 | 60 |
| Migrations-hintergrund* ** | +1,2 | +3,2 | 10% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +134 | +175 | 1.495 |

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

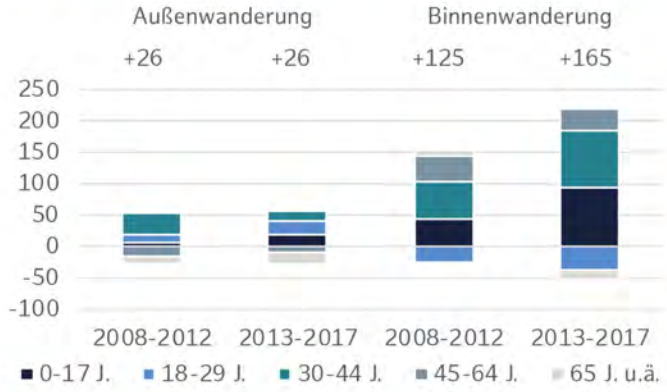
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +81 | +57 | 1.686 |
| Einpersonenhaushalte | +67 | +22 | 576 |
| Mehrpersonenhaushalte | +14 | +35 | 1.110 |
| Paarhaushalte | +26 | +27 | 494 |
| Familien (mit Kindern) | +1 | +23 | 402 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -5 | 154 |

## Wanderungen

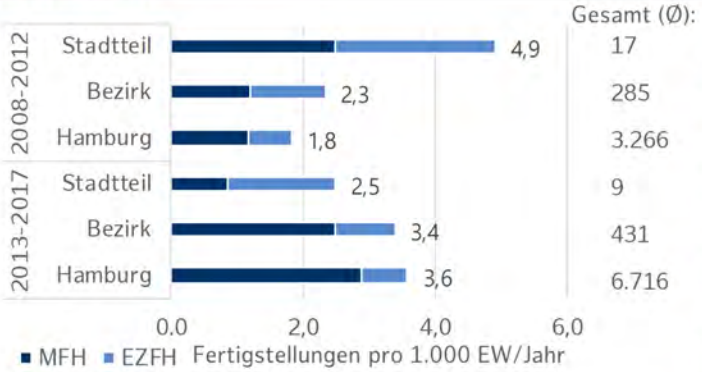



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +37 | +39 | 1.535 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | +0,9 | -0,7 | 76,9% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +2,7 | -0,2 | 44,8 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +7,8 | +0,2 | 108,1 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | +0 | 20 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | -0,0 | -0,0 | 1,3% |

*Veränderung in Prozentpunkten

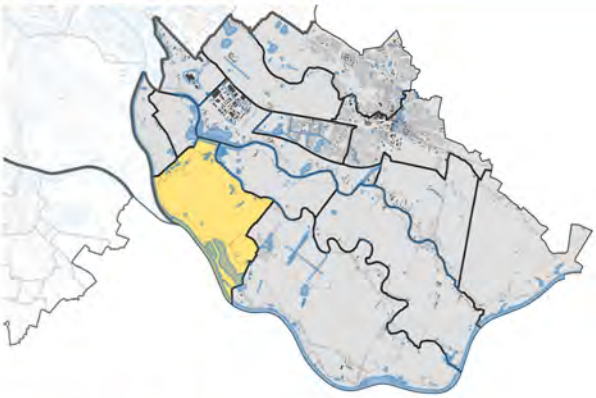
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | +1,56 | 9,59 |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | 80 |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +34 | +104 | 295 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +171 | 583 |

## Stadtteilprofil Ochsenwerder

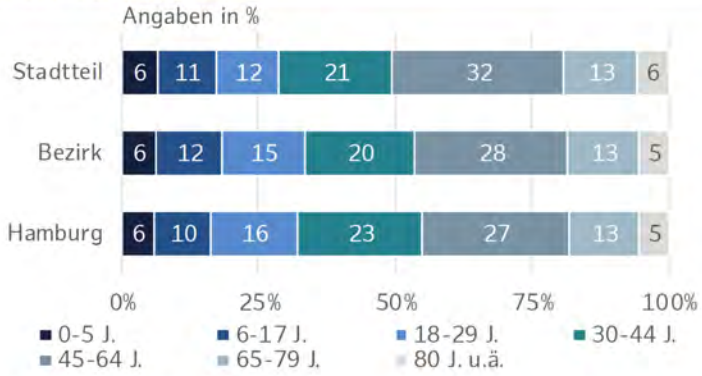


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +110 | +177 | 2.663 |
| Haushalte* | +67 | +122 | 1.274 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +3 | -1 | 45 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | +6 | +3 | 36 |
| Migrations-hintergrund* ** | +2,1 | +2,7 | 15% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +122 | +198 | 1.088 |

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

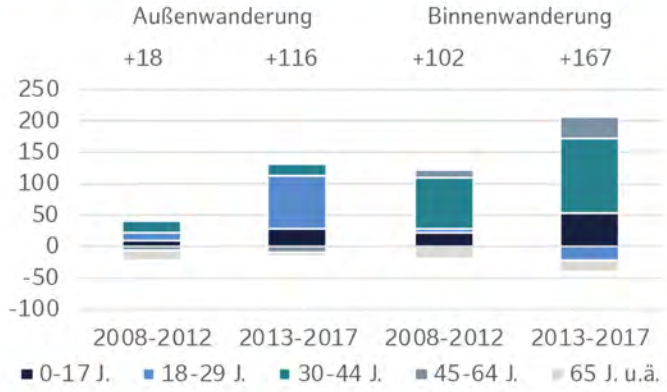
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +67 | +122 | 1.274 |
| Einpersonenhaushalte | +49 | +82 | 483 |
| Mehrpersonenhaushalte | +18 | +40 | 791 |
| Paarhaushalte | +31 | +10 | 370 |
| Familien (mit Kindern) | -1 | +34 | 290 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -15 | 128 |

## Wanderungen

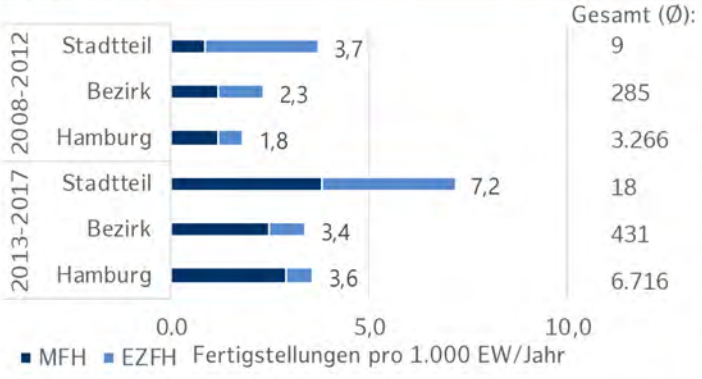



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +25 | +89 | 1.111 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | -0,7 | -2,3 | 71,4% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +3,7 | -0,0 | 49,8 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +10,5 | -1,7 | 117,9 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | +0 | 3 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | -0,0 | -0,0 | 0,3% |

*Veränderung in Prozentpunkten

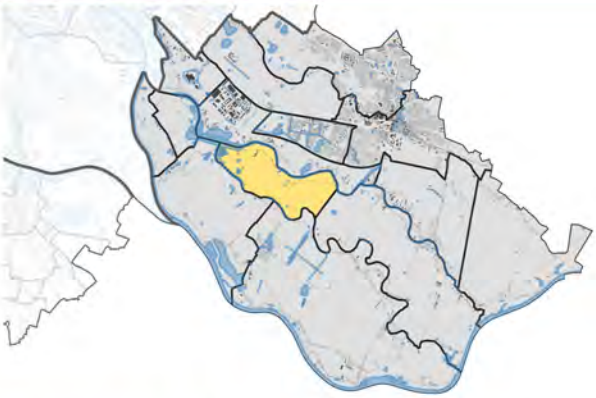
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | 9,29 |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | 82 |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | 449.950 |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +17 | +100 | 272 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | +155 | +171 | 582 |

## Stadtteilprofil Reitbrook

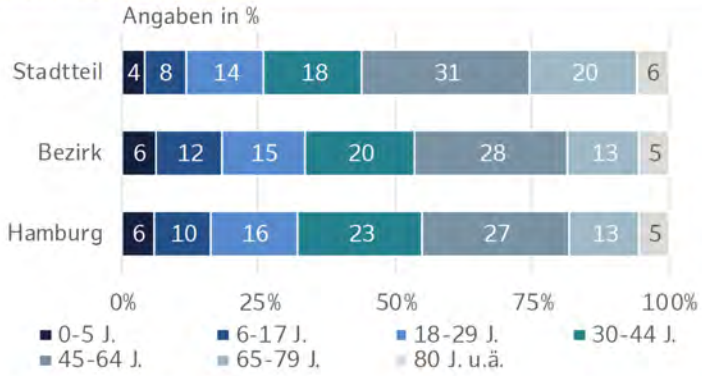


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | -5 | +22 | 512 |
| Haushalte* | +2 | +25 | 263 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +2 | -2 | 4 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | -1 | -3 | 3 |
| Migrations-hintergrund* ** | +2,6 | +1,5 | 13% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | -9 | +36 | 202 |

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

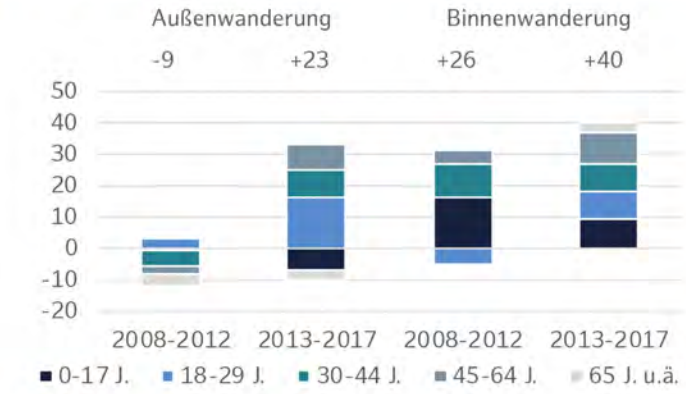
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +2 | +25 | 263 |
| Einpersonenhaushalte | +4 | +30 | 123 |
| Mehrpersonenhaushalte | -2 | -5 | 140 |
| Paarhaushalte | +4 | -9 | 69 |
| Familien (mit Kindern) | +4 | +4 | 42 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -3 | 32 |

## Wanderungen

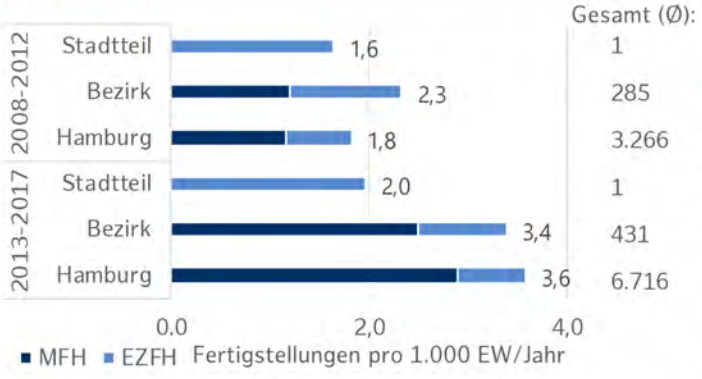



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +1 | +7 | 231 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | -10,1 | -0,8 | 68,6% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +9,8 | -0,4 | 54,6 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +7,8 | +0,8 | 119,7 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | +0 | 0 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | +0,0 | +0,0 | 0,0% |

*Veränderung in Prozentpunkten

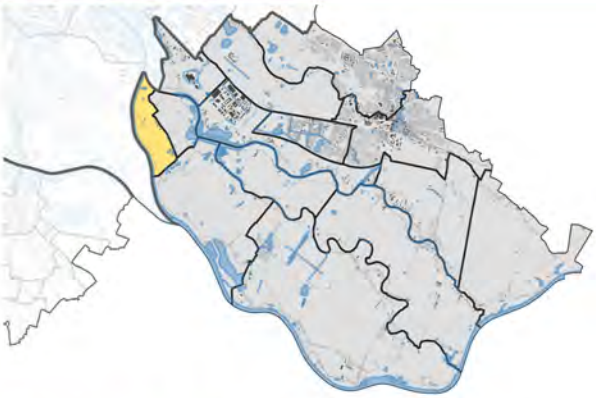
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | - |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | - |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +14 | +95 | 263 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +171 | 583 |

## Stadtteilprofil Spadenland

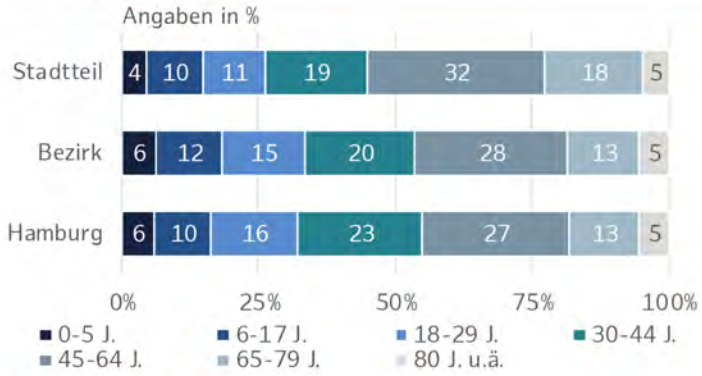


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +6 | +32 | 518 |
| Haushalte* | +8 | +24 | 246 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | +3 | -3 | 7 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | -9 | -1 | 7 |
| Migrations-hintergrund* ** | -0,2 | +2,4 | 7% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +44 | +21 | 200 |

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

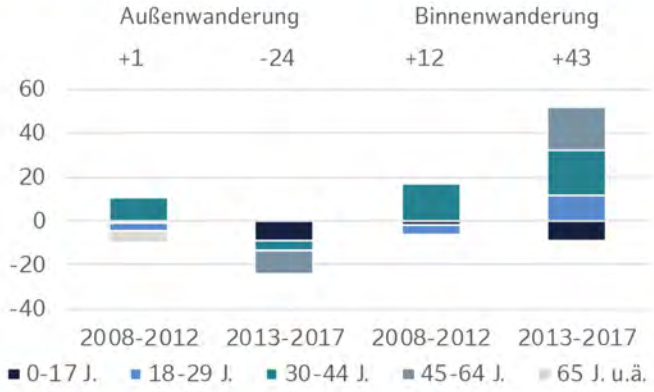
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +8 | +24 | 246 |
| Einpersonenhaushalte | +11 | +14 | 91 |
| Mehrpersonenhaushalte | -3 | +10 | 155 |
| Paarhaushalte | -2 | +6 | 79 |
| Familien (mit Kindern) | -1 | -2 | 46 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -8 | 20 |

## Wanderungen

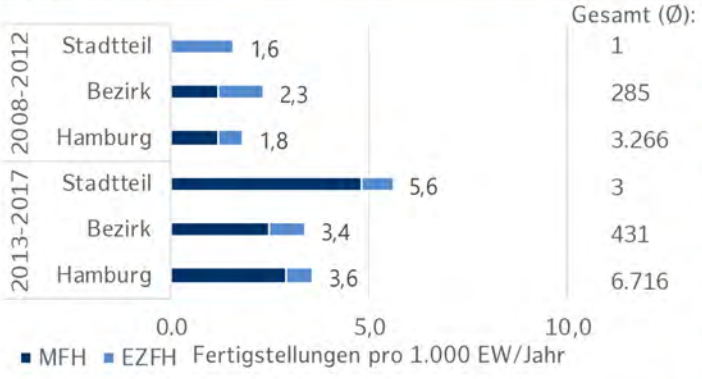



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +1 | +12 | 212 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | -11,0 | -4,2 | 56,7% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +7,7 | -1,5 | 44,3 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +1,4 | -2,0 | 107,5 |
| Geförderte Wohnungen | +0 | +0 | 0 |
| Anteil geförderter Wohnungen* | +0,0 | +0,0 | 0,0% |

*Veränderung in Prozentpunkten

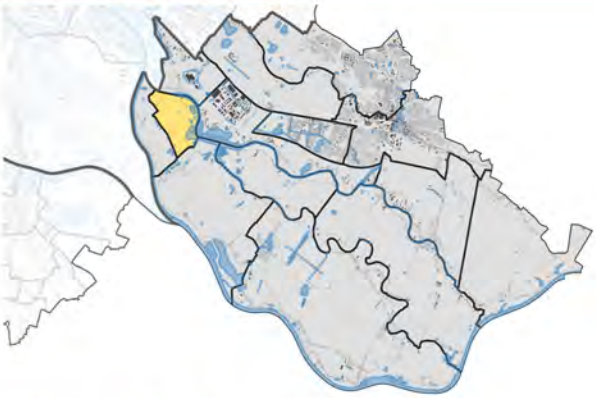
## Bautätigkeit




## Miet-/Kaufpreise

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Angebotsmieten (nettokalt in Euro/m²) | - | - | - |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | - |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +23 | +96 | 275 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +171 | 583 |

## Stadtteilprofil Tatenberg

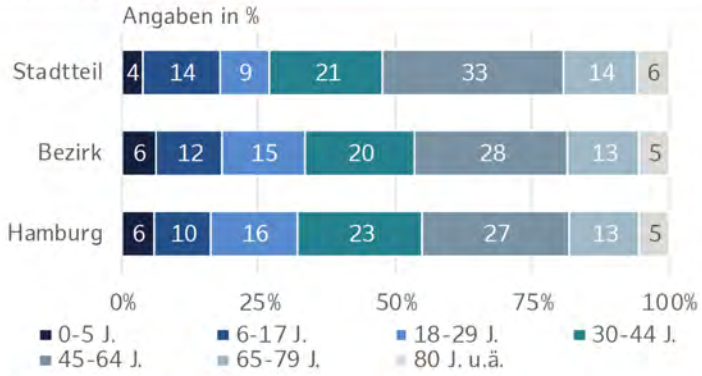


## Bevölkerungsstruktur

| | 2008-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Einwohner | +38 | +20 | 563 |
| Haushalte* | +15 | +19 | 251 |
| Arbeitslose (SGBII und SGB III) | -6 | +3 | 10 |
| Bedarfsgemeinschaften (SGBII) | -4 | +0 | 6 |
| Migrations-hintergrund* ** | +1,4 | +3,8 | 12% |
| Sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte | +31 | +34 | 245 |

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

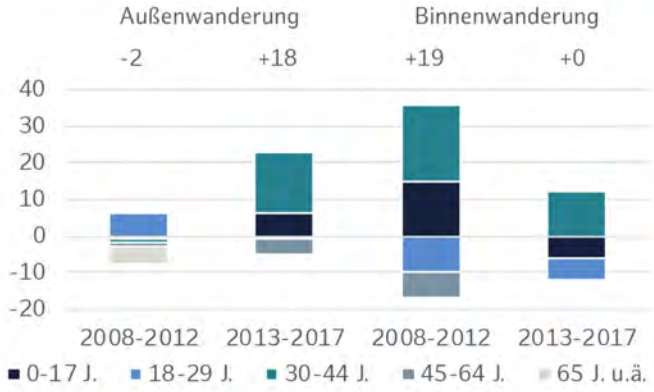
## Altersstruktur 2017




## Haushaltsstruktur

| | 2009-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Haushalte insgesamt | +15 | +19 | 251 |
| Einpersonenhaushalte | +10 | +20 | 88 |
| Mehrpersonenhaushalte | +5 | -1 | 163 |
| Paarhaushalte | -1 | +0 | 66 |
| Familien (mit Kindern) | +6 | -2 | 63 |
| Senioren (Einpersonen-haushalte ab 65 Jahre) | - | -2 | 17 |

## Wanderungen

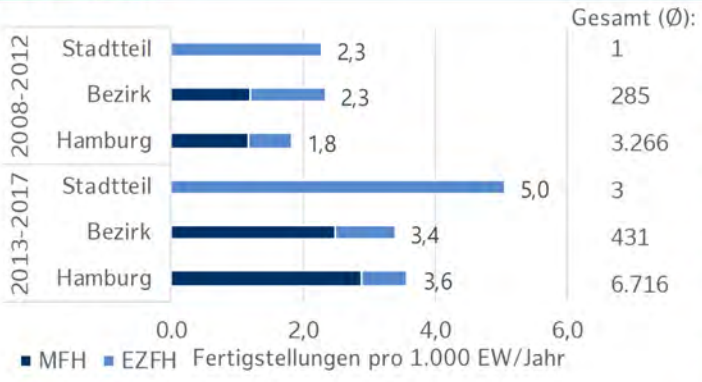



## Wohnungsbestandsstruktur

| | 2010-2012 (Veränderung) | 2013-2017 (Veränderung) | 2017 |
|---|---|---|---|
| Anzahl Wohnungen | +4 | +11 | 227 |
| Anteil WE in EFH/ZFH* | +0,3 | +0,8 | 84,9% |
| Wohnfläche (je Einwohner in m²) | +4,2 | +0,5 | 46,8 |
| Wohnfläche (je Wohnung in m²) | +9,5 | -0,0 | 115,0 |
| 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) | - | - | - |
| Wohnkosten-/ Einkommenrelation | - | - | - |
| Eigentumswohnungen (in Euro/m²) | - | - | - |
| Ein- und Zweifamilien-häuser (in Euro absolut) | - | - | - |
| Bodenrichtwerte EZFH (in Euro/m²) | +26 | +95 | 275 |
| Bodenrichtwerte MFH (in Euro/m²) | - | +171 | 583 |

# 4 VERZEICHNISSE

## 4.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage und Gliederung des Bezirks Bergedorf ..... 5
Abb. 2: Wanderungssaldo gegenüber dem Hamburger Umland und dem Ausland 2003 bis 2017 ..... 6
Abb. 3: Asylsuchende in Hamburg 2010 bis 2017 ..... 6
Abb. 4: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte und Neugeschäftsvolumen ..... 7
Abb. 5: Bau- und Verbraucherpreisindex 2003 bis 2017 ..... 7
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg ..... 8
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Bergedorf und der Hansestadt Hamburg im Vergleich ..... 9
Abb. 8: Einwohnerentwicklung der Hamburger Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich ..... 9
Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene 2013 bis 2017 ..... 10
Abb. 10: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der statistischen Gebiete 2013 bis 2017 ..... 11
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017 ..... 11
Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Bergedorf 2008 bis 2017 ..... 12
Abb. 13: Außenwanderungen der Hansestadt Hamburg 2008 bis 2017 ..... 12
Abb. 14: Wanderungen Bezirk Bergedorf 2008 bis 2017 ..... 13
Abb. 15: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo 2013 bis 2017 ..... 14
Abb. 16: Kleinräumiger Außenwanderungssaldo unter 18-Jähriger 2013 bis 2017 ..... 14
Abb. 17: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo 2013 bis 2017 ..... 15
Abb. 18: Kleinräumiger Binnenwanderungssaldo unter 18-Jähriger 2013 bis 2017 ..... 15
Abb. 19: Binnenwanderungen mit dem Quell- und Zielort Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017 ..... 16
Abb. 20: Bergedorf – Binnenwanderung nach Altersgruppen & Ziel-/Herkunftsstadtteilen 2013-2017 ..... 17
Abb. 21: Lohbrügge – Binnenwanderung nach Altersgruppen & Ziel-/Herkunftsstadtteilen 2013-2017 ..... 18
Abb. 22: Neuallermöhe – Binnenwanderung nach Altersgruppen & Ziel-/Herkunftsstadtteilen 2013-2017 ..... 19
Abb. 23: Fluktuation 2017 (Mobilitätskennzahl) ..... 19
Abb. 24: Altersstruktur in der Hansestadt Hamburg 2008 und 2017 im Vergleich ..... 20
Abb. 25: Altersstruktur der Hamburg Bezirke 2017 im Vergleich ..... 20
Abb. 26: Altersstruktur der Stadtteile im Bezirk Bergedorf 2017 im Vergleich ..... 21
Abb. 27: Kleinräumiger Anteil von Kindern und Jugendlichen 2017 ..... 22
Abb. 28: Kleinräumiger Anteil von Senioren 2017 ..... 22
Abb. 29: Entwicklung der Haushaltsstruktur in Hamburg 2009 bis 2017 ..... 23
Abb. 30: Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Bergedorf 2009 bis 2017 ..... 23
Abb. 31: Kleinräumige Entwicklung der Haushalte 2013 bis 2017 ..... 24
Abb. 32: Haushalte mit Kindern – Veränderung 2013 bis 2017 ..... 25
Abb. 33: Kleinräumige Nachfrage im Mietwohnungssegment 2017 ..... 25
Abb. 34: Sozialraummonitoring – Gesamtindex 2017 ..... 26
Abb. 35: Einkommen je Steuerpflichtigem im Bezirk Bergedorf 2013 ..... 26
Abb. 36: Kleinräumiger Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund 2017 ..... 27
Abb. 37: Kleinräumige Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund im Bezirk Bergedorf 2017 ..... 27
Abb. 38: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Bezirk Bergedorf 2013 und 2017 ..... 28
Abb. 39: Arbeitslosigkeit 2017 ..... 28
Abb. 40: Kleinräumige Arbeitslosigkeit 2017 im Bezirk Bergedorf ..... 29
Abb. 41: Kleinräumige Bedarfsgemeinschaften 2013 und 2017 im Bezirk Bergedorf ..... 29

Abb. 42: Wohnungsbestand im Bezirk Bergedorf nach der Zahl der Räume 2017 ..... 32
Abb. 43: Baufertigstellungen der Bezirke 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017 im Vergleich ..... 32
Abb. 41: Kleinräumige Baufertigstellungen 2013 bis 2017 ..... 33
Abb. 45: Baufertigstellungen im Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017 ..... 33
Abb. 46: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand in Hamburg 2008 bis 2017 und Perspektive bis 2022 ..... 34
Abb. 47: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand im Bezirk Bergedorf 2008 bis 2017, Perspektive 2022 ..... 34
Abb. 48: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung in Hamburg 2008 bis 2017 ..... 35
Abb. 49: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung 2013 bis 2017 ..... 36
Abb. 50: Bewilligte Wohnungen mit öffentlicher Förderung im Bezirk Bergedorf 2008 bis 2017 ..... 36
Abb. 51: Entwicklung der Angebotsmieten in Hamburg 2008 bis 2017 ..... 37
Abb. 52: Angebotsmieten 2017 ..... 37
Abb. 53: Kleinräumige Entwicklung der Angebotsmieten 2013 bis 2017 ..... 38
Abb. 54: Wohnkosten-Einkommen-Relation ..... 39
Abb. 55: Bodenrichtwerte in Hamburg 2008 bis 2017 ..... 40
Abb. 56: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Geschosswohnungsbau 2017 ..... 41
Abb. 54: Potenzielle Wohnungsbaustandorte im Bezirk Bergedorf ..... 44
Abb. 63: Bevölkerungsvorausberechnung in drei Varianten für die Hansestadt Hamburg 2019 bis 2040 ..... 45
Abb. 64: Vorausberechnung der Altersstruktur für die Hansestadt Hamburg (Variante 2) 2019 bis 2014 ..... 46

## 4.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017 und 2008 bis 2012 ..... 10
Tab. 2: Außen- und Binnenwanderungen des Bezirks Bergedorf nach Altersgruppen 2013 bis 2017 ..... 13
Tab. 3: Bergedorf – Außenwanderungen nach Altersgruppen & Ziel-/Herkunftsregionen 2013-2017 ..... 16
Tab. 4: Lohbrügge – Außenwanderungen nach Altersgruppen & Ziel-/Herkunftsregionen 2013-2017 ..... 17
Tab. 5: Neuallermöhe – Außenwanderungen nach Altersgruppen & Ziel-/Herkunftsregionen 2013-2017 ..... 18
Tab. 6: Veränderung der Altersstruktur im Bezirk Bergedorf 2009 bis 2017 ..... 21
Tab. 7: Kleinräumige Entwicklung der Haushaltsstruktur im Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017 ..... 24
Tab. 8: Wohnungsbestandsstruktur 2017 ..... 31
Tab. 9: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestandes im Bezirk Bergedorf 2013 bis 2017, 2022 ..... 35
Tab. 10: Neuvertragsmieten von SAGA und Genossenschaften 2013 und 2016 im Vergleich ..... 38
Tab. 11: Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Bergedorf ..... 39
Tab. 12: Angebotspreise für Einfamilienhäuser insgesamt 2008 und 2013 bis 2017 im Bezirk Bergedorf ..... 40
Tab. 13: Kleinräumige Bodenrichtwerte im Bezirk Bergedorf 2008, 2013 und 2017 nach Gebäudetyp ..... 41
Tab. 14: Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit 2013 bis 2018 ..... 43

Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0
Fax: +49 (0) 40 - 8796-9159-9
E-Mail: info@alp-institut.de
Homepage: www.alp-institut.de