

02 Wo wachsen Stadt und Umland am stärksten?

Wo wächst die Bevölkerung am stärksten? Wo wird wie gebaut? Wo liegen die Wachstumsmotoren der Region?

Die Bevölkerungsentwicklung ist einer der wesentlichen Faktoren für die gesamte Entwicklungsfähigkeit einer Region. Sie bestimmt nicht nur die lokale Nachfrage nach Wohnraum, sondern auch das kulturelle und wirtschaftliche Leben in Hamburg und seinem Umland.

Dieses Kapitel betrachtet die Bevölkerungsentwicklung und die Neubautätigkeit von Gebäuden und Wohnungen im vergangenen Jahrzehnt. Gleichzeitig wird versucht, einen ersten Blick durch das Schlüsselloch zu werfen, um mögliche zukünftige Entwicklungen aufzuzeigen.

Daten

Bevölkerungsdaten, Gebäude und Mieten

Datenquellen (Aktualität): Zensus 2022 und 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024 und 2013, Datum der Veröffentlichung)
Datenkörnung: 100-Meter-Gitter
Darstellung: Aggregation in ein Hexagon-Gitter mit 500 Meter Kantenlänge

Bevölkerungsprognosen

Datenquelle HH: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2022)
Darstellung: Daten auf Stadtteilebene, Daten der Stadtteile zugeschnitten auf die Siedlungsfläche
Jahresbezug: Basisjahr 2022, Entwicklung bis 2040

Datenquelle NDS: LSN (2021)
Darstellung: Daten der Gemeinden zugeschnitten auf die Siedlungsfläche
Jahresbezug: Basisjahr 2021, Entwicklung bis 2031

Datenquelle SH: Vorausberechnung des Statistikamts Nord im Auftrag des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021), Landesplanungsbehörde
Darstellung: Daten der Kreise zugeschnitten auf die Siedlungsfläche
Jahresbezug: Basisjahr 2020, Entwicklung bis 2040

Wohnungsbau und Genehmigungen

Baugenehmigungen 2019 bis 2022
Datenquelle NDS: Landesamt für Statistik Niedersachsen (2022); Daten der Samtgemeinden und Städte zugeschnitten auf die Siedlungsfläche
Datenquelle HH und SH: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2022); Daten der Stadtteile und Gemeinden zugeschnitten auf die Siedlungsfläche

Wohnungsbau 2013 bis 2022/23
Datenquelle NDS gerechnet mit: Opendata Landesamt für Statistik (2013 und 2022); Daten der Gemeinden zugeschnitten auf die Siedlungsfläche
Datenquelle HH und SH: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2013 und 2022); Daten der Stadtteile und Gemeinden zugeschnitten auf die Siedlungsfläche

Potenzialräume und Wohnungsbauprojekte

Datenquelle HH: Listen und Daten der BSW (Stand 2023)
Datenquelle SH und NDS: eigene Recherche und zugesandte Informationen der Umlandgemeinden (2023/24)

Karten

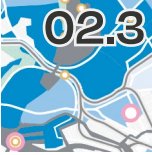
Bevölkerungsentwicklung im Überblick



Wo ist die Bevölkerung besonders stark gewachsen – Wo ist sie geschrumpft?

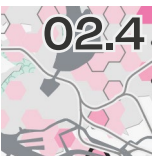


Wie entwickelt sich die Bevölkerung in den Teilräumen von Stadt und Umland?

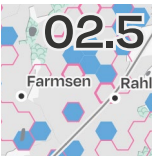


Wie entwickelt sich die Bevölkerung in der Zukunft?

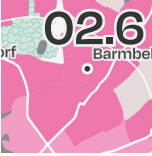
Entwicklung im Wohnungsbau im Überblick



Wo sind viele Neubauten entstanden?



Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus – Wo wird wie gebaut?



Wo wurden die meisten Wohnungen geschaffen?



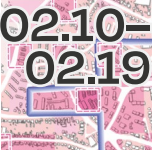
Wo entstehen zukünftig neue Orte des Wohnens?

Vertiefende Analyse



Zusammenfassende Karten

02.8 Wo liegen die Wachstumsräume der Bevölkerung?
02.9 Wo liegen die Wachstumsräume des Wohnens?

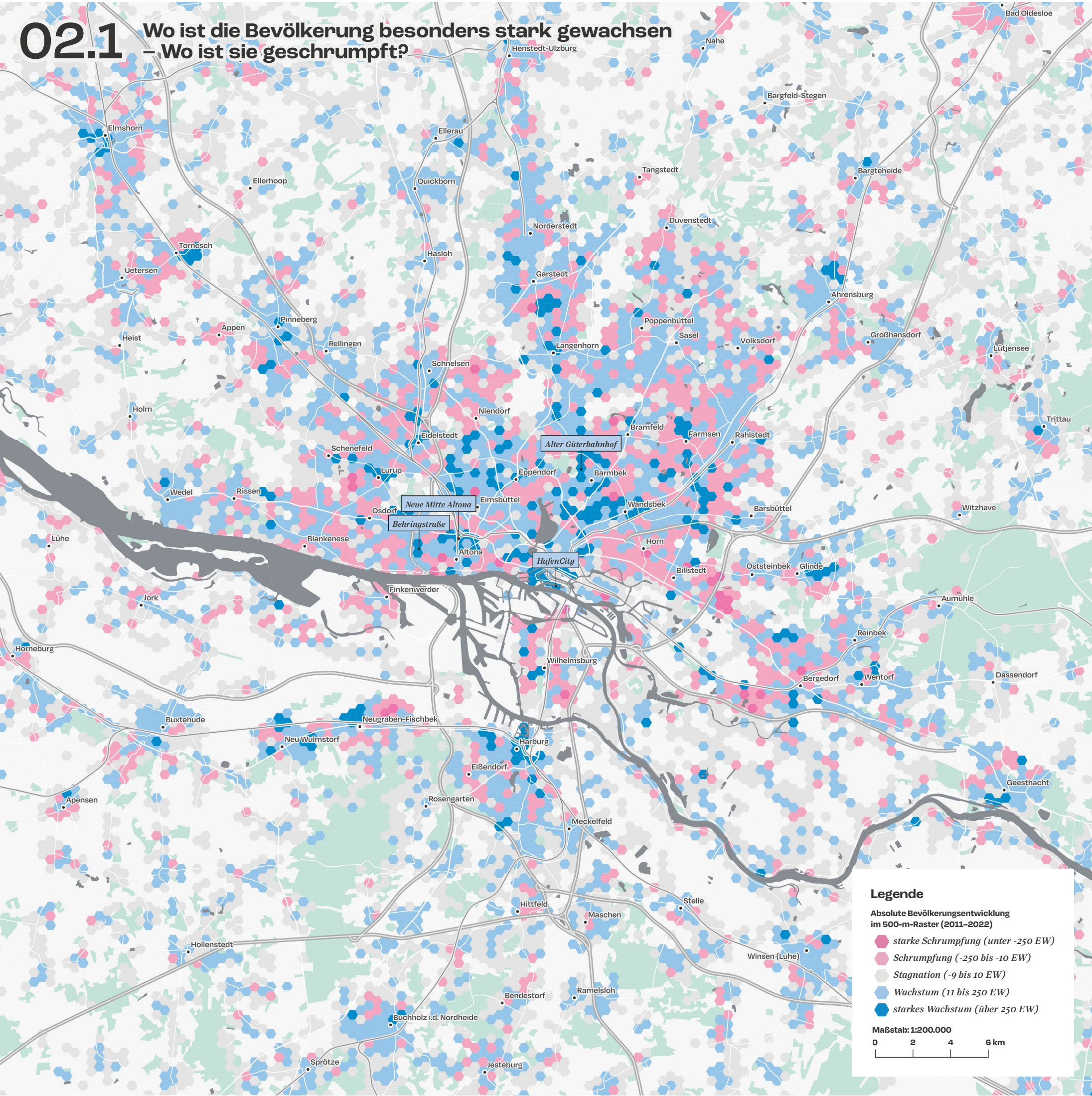


Zooms: Wachstumsräume

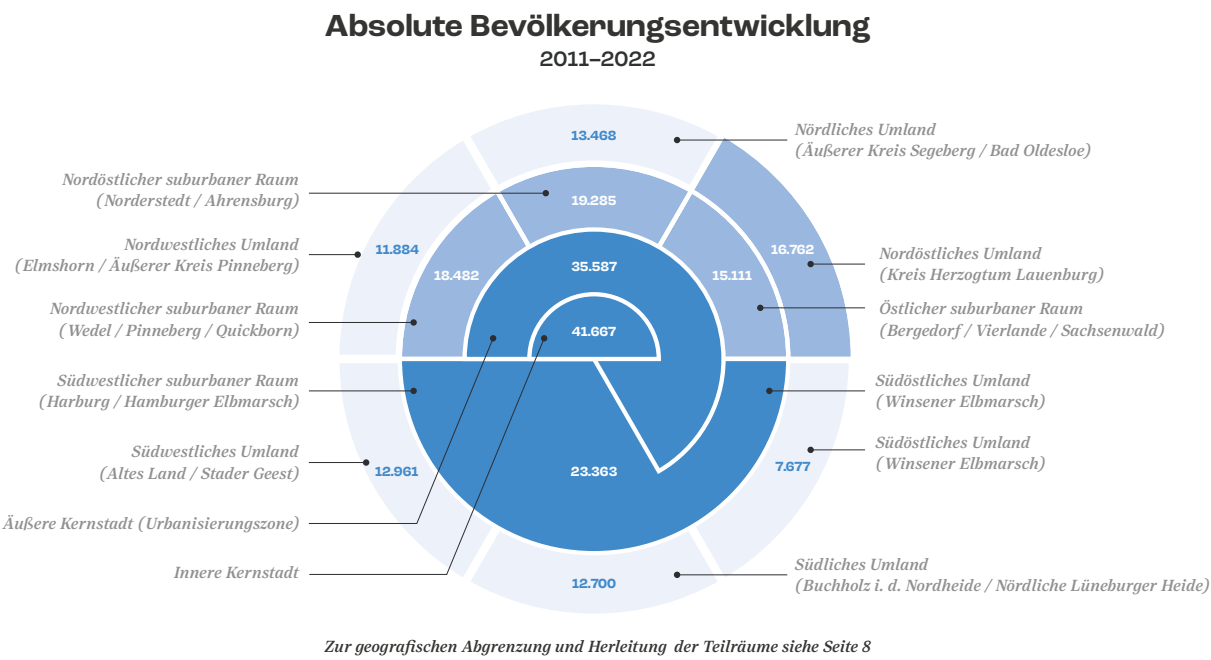
- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 02.10 Norderstedt bis Langenhorn | 02.15 Westliche Kernstadt |
| 02.11 Stadtpark | 02.16 Tornesch |
| 02.12 Wandsbek | 02.17 Ahrensburg |
| 02.13 Lurup | 02.18 Buchholz i. d. Nordheide |
| 02.14 Harburg und Binnenhafen | 02.19 Neu Wulmstorf und Fischbek |



Welche Wechselbeziehungen bestehen zwischen Bauvorhaben, Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung?



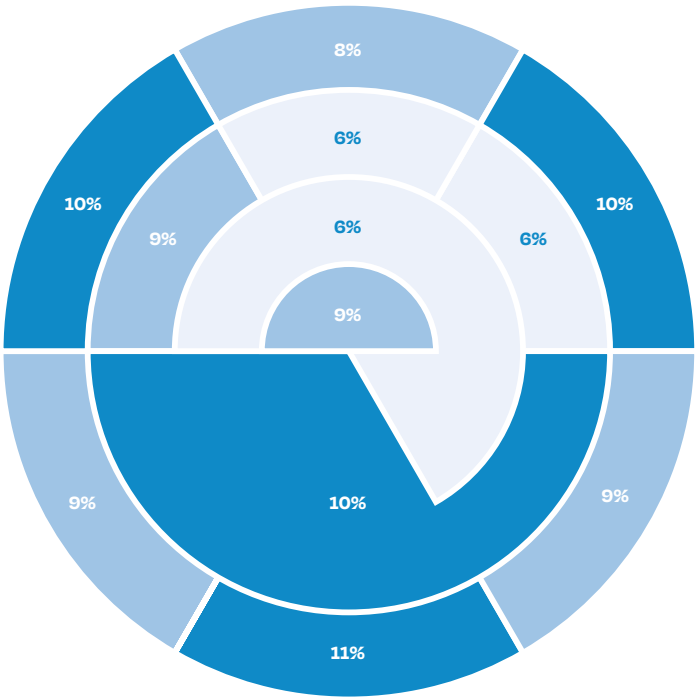
02.2 Wie entwickelt sich die Bevölkerung in den Teilräumen von Stadt und Umland?



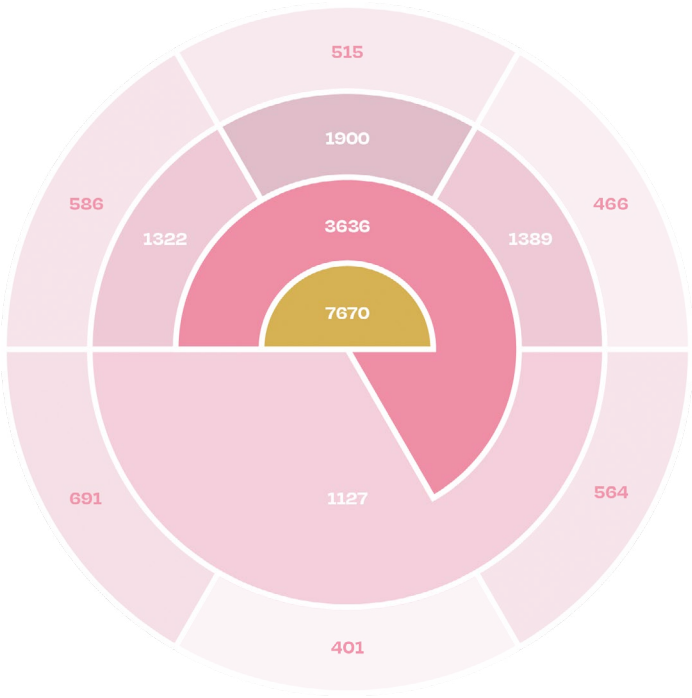
Hamburg und sein Umland bilden eine prosperierende Region mit wachsender Bevölkerung. Die Freie und Hansestadt Hamburg verzeichnet zwischen 2011 und 2023 ein Bevölkerungswachstum von rund 11 Prozent. Ein Blick auf die Karte 02.1 zeigt jedoch ein deutlich differenzierteres und überraschenderes Bild (absolutes Wachstum 2011–2022): Neben Gebieten mit Bevölkerungswachstum gibt es innerhalb des Hamburger Stadtgebiets auch Gebiete der Schrumpfung. Betroffen sind zum Beispiel die Hamburger Großwohnsiedlungen, aber auch die großflächigen Neubaugebiete der 1970er, 1980er und 1990er Jahre wie Horn, Farmsen und Allermöhe. Wenig überraschend sind jene am stärksten gewachsen, in denen neue Baugebiete mit städtischen Strukturen entstanden sind. Im Umland sind die Siedlungskerne Stabilitätsgaranten. Sie weisen seit 2011 überwiegend stabile bis wachsende Bevölkerungszahlen auf. Schrumpfungen sind im Umland eher an den Siedlungsrändern zu beobachten.

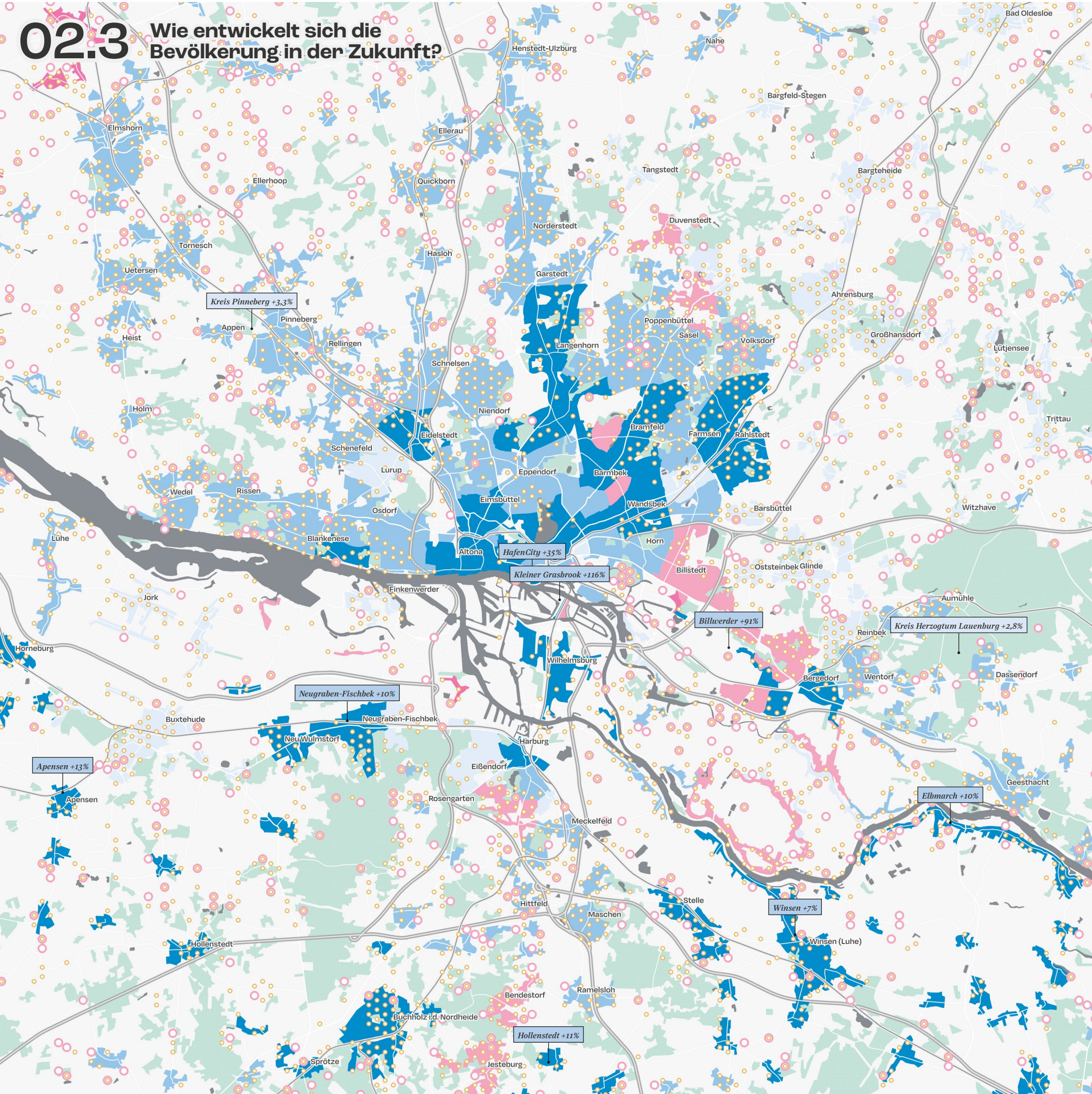
Die Grafiken zu den Teilräumen fassen die prozentuale und absolute Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und seinem Umland zusammen. Es wird deutlich, dass die Kernstadt und die sie umgebenden Teilräume das größte absolute Bevölkerungswachstum aufweisen. Damit wachsen die Stadtbereiche am stärksten, die bereits heute eine hohe Bevölkerungsdichte aufweisen. Die äußeren Teilräume wachsen dagegen prozentual stärker als die Kernbereiche Hamburgs. Der Kreis Herzogtum Lauenburg sticht in beiden Untersuchungen heraus, er wächst sowohl absolut als auch prozentual relativ stark.

Prozentuale Bevölkerungsentwicklung 2011–2022



Bevölkerungsdichte EW pro km² bezogen auf bebaute Fläche





Legende

Bevölkerungsprognose 2031 (Gemeinden NDS),
2040 (Hamburger Stadtteile), 2040 (Kreise SH)

- weniger -5%
- 3 bis -5%
- 1 bis +1%
- +3 bis +5%
- über +5%

Anteil Über-60-Jährige

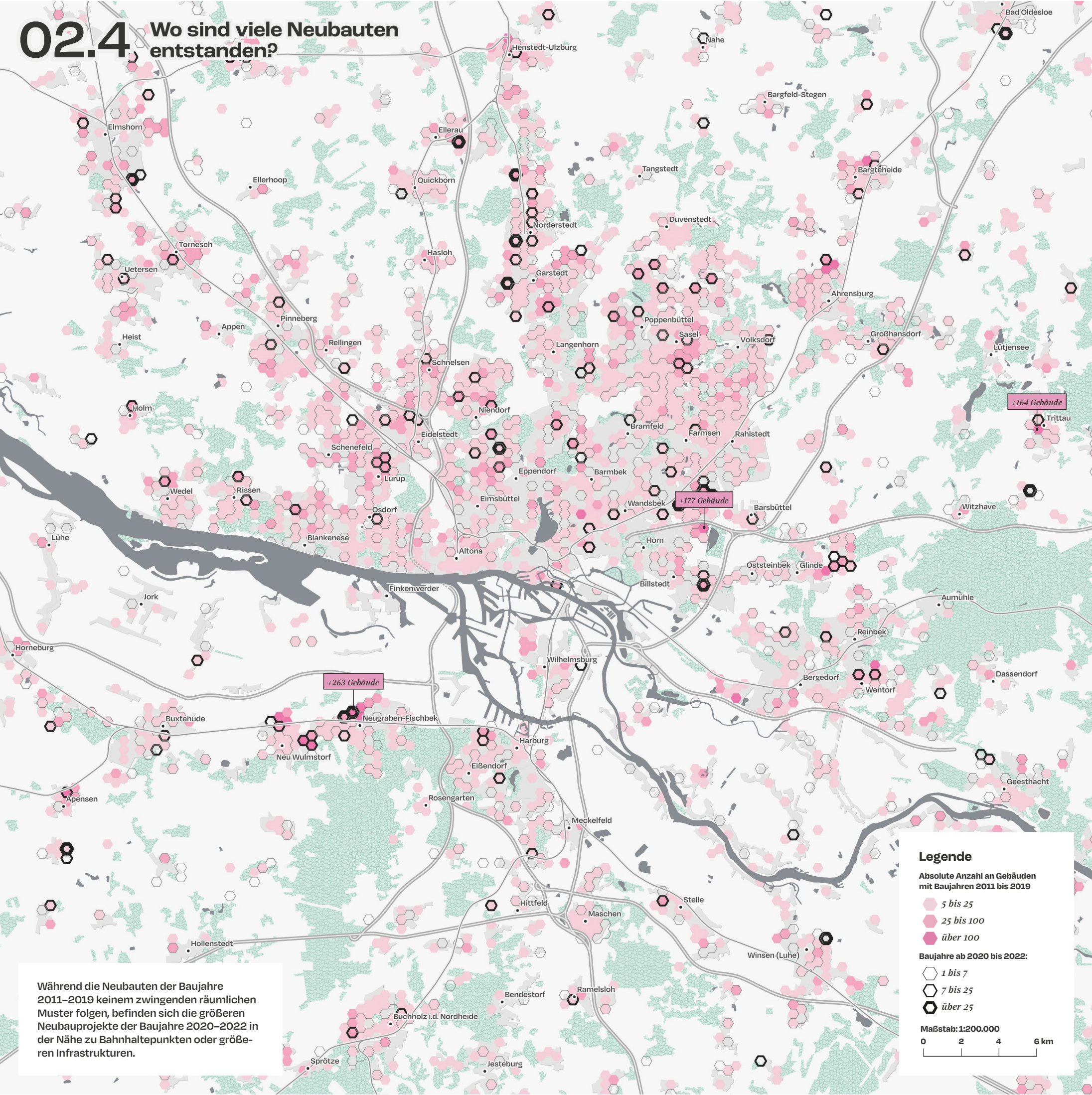
- 30–50%
- 50–60%
- über 60%



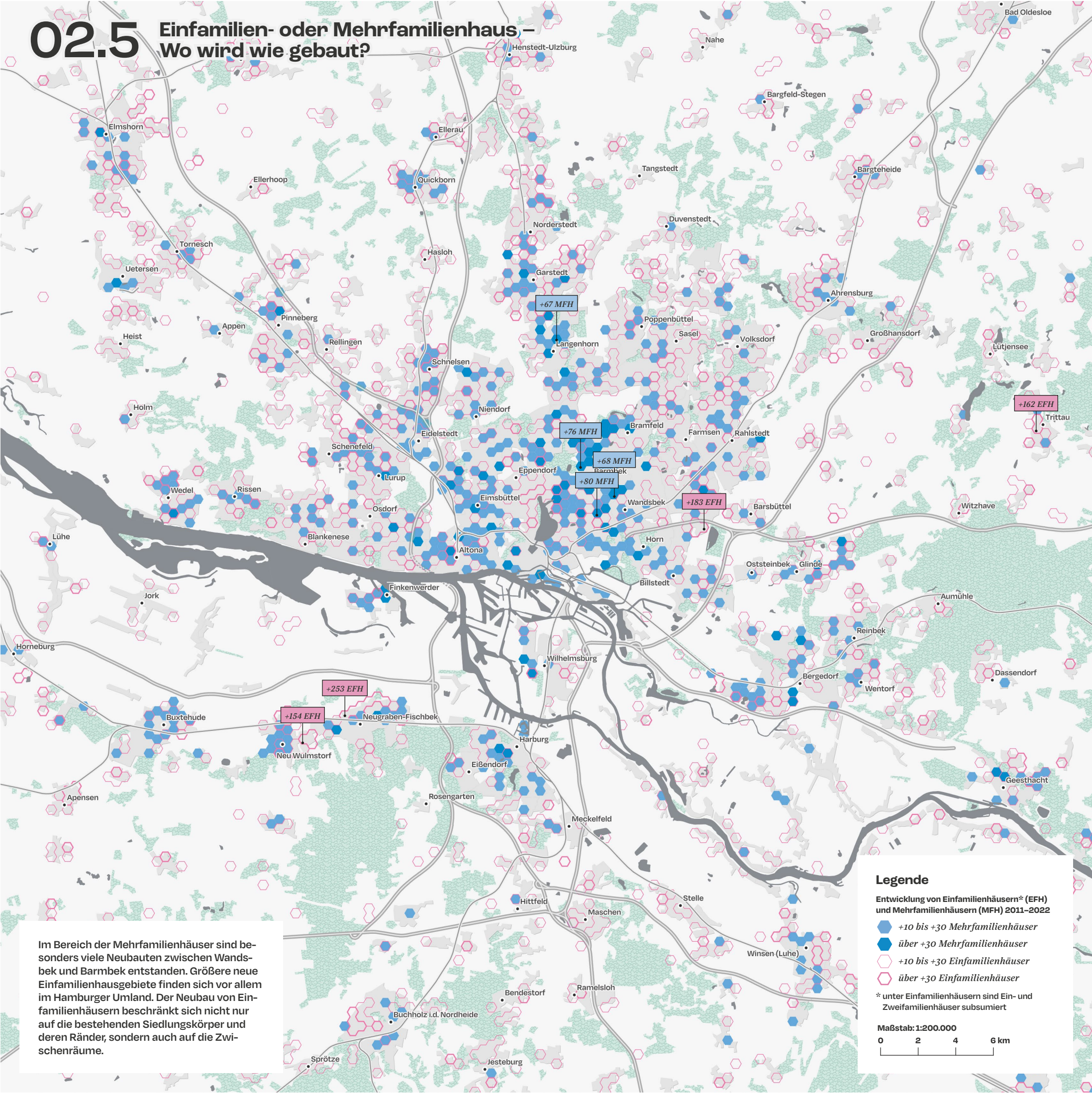
Die Verteilung der Altersgruppen in Hamburg und seinem Umland zeigt auf Karte 02.3 ein klares Bild: Die über 60-Jährigen sind vorwiegend in den Einfamilienhausgebieten Hamburgs vertreten, die oft als gartenbezogenes Wohnen klassifiziert werden (vgl. Hamburger Landschaftsprogramm). Im Umland jedoch zeichnet sich ein vielfältigeres Bild ab: Hier sind die älteren Gruppen sowohl am Stadtrand als auch in den Stadtzentren vertreten. Diese Entwicklung könnte langfristig zu einem Kaskadeneffekt führen, bei dem entweder bestehende Standorte schrumpfen oder es zu einem Zuzug von Familien kommt, was wiederum Wachstum anregt. Die jüngere Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen ist, wie Kapitel 06.01 zeigt, vor allem im Kernbereich Hamburgs vertreten, mit einer bemerkenswerten Präsenz in Stadtteilen wie Wilhelmsburg, Harburg und Bergedorf.

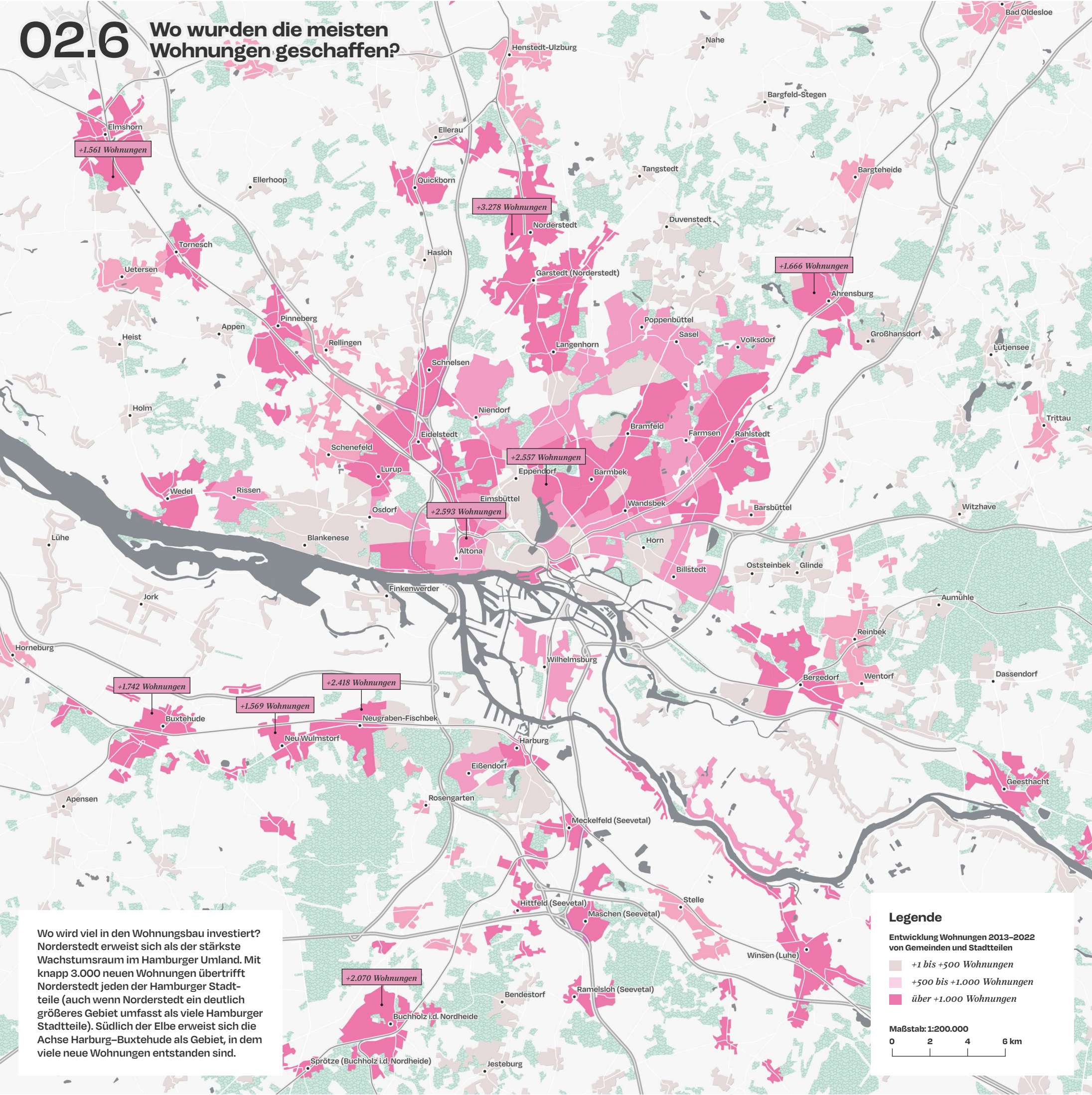
In Hamburg wird ein starkes Bevölkerungswachstum vor allem in den Stadtteilen erwartet, in denen große Neubauprojekte in der Planung oder Umsetzung sind – wie HafenCity, Kleiner Grasbrook, Billwerder (Oberbillwerder) oder Neugraben-Fischbek. Insgesamt wird ein Zuwachs in der Kernstadt als auch im Nordwesten der Stadt prognostiziert. Hingegen sind die östlichen Gebiete entlang der B5 sowie die nördlichen Stadtteile Dulsberg, Steilshoop und Bergstedt mit einem Rückgang der Bevölkerung konfrontiert. Im Umland zeichnet sich überwiegend Wachstum oder Stagnation ab, wobei in Schleswig-Holstein die Prognosen auf Kreisebene erfolgen und daher weniger präzise ausfallen.

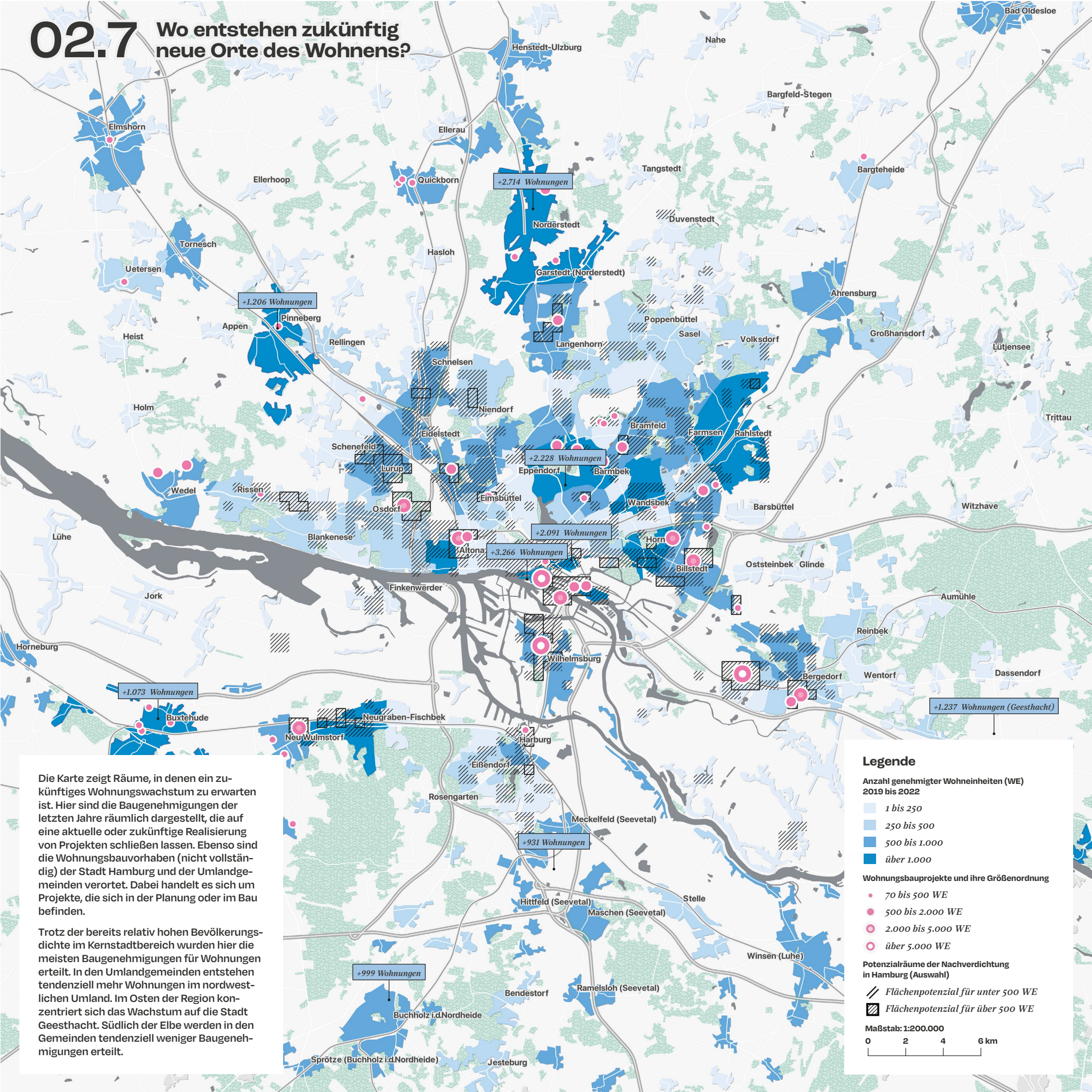
Hinweis: Die Bevölkerungsprognose basiert auf der Fortschreibung des Einwohnermelderegisters. Der Zensus 2022 hat gezeigt, dass in Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein weniger Menschen leben als angenommen, was sich auf die Bevölkerungsprognose auswirken wird.

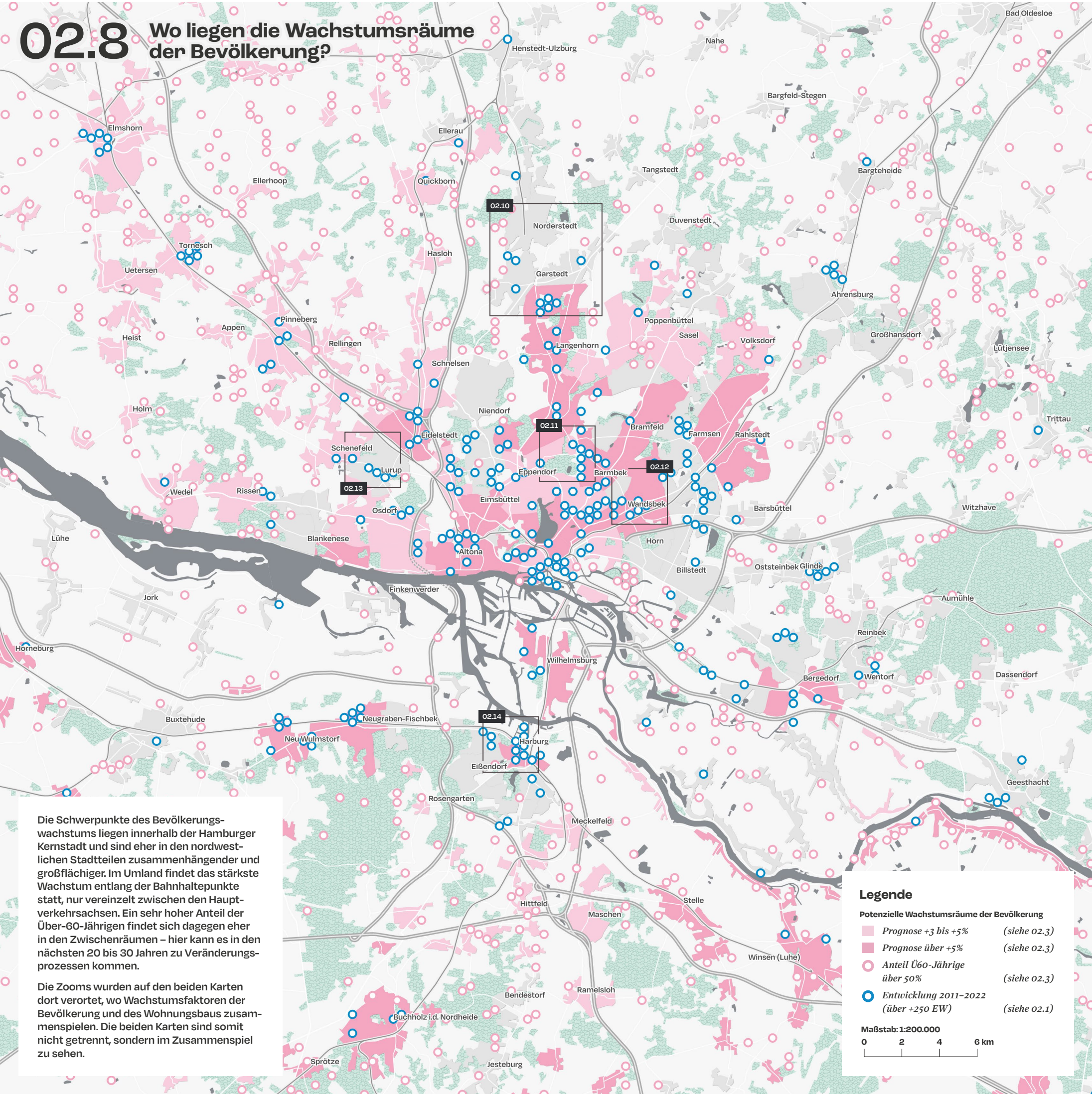


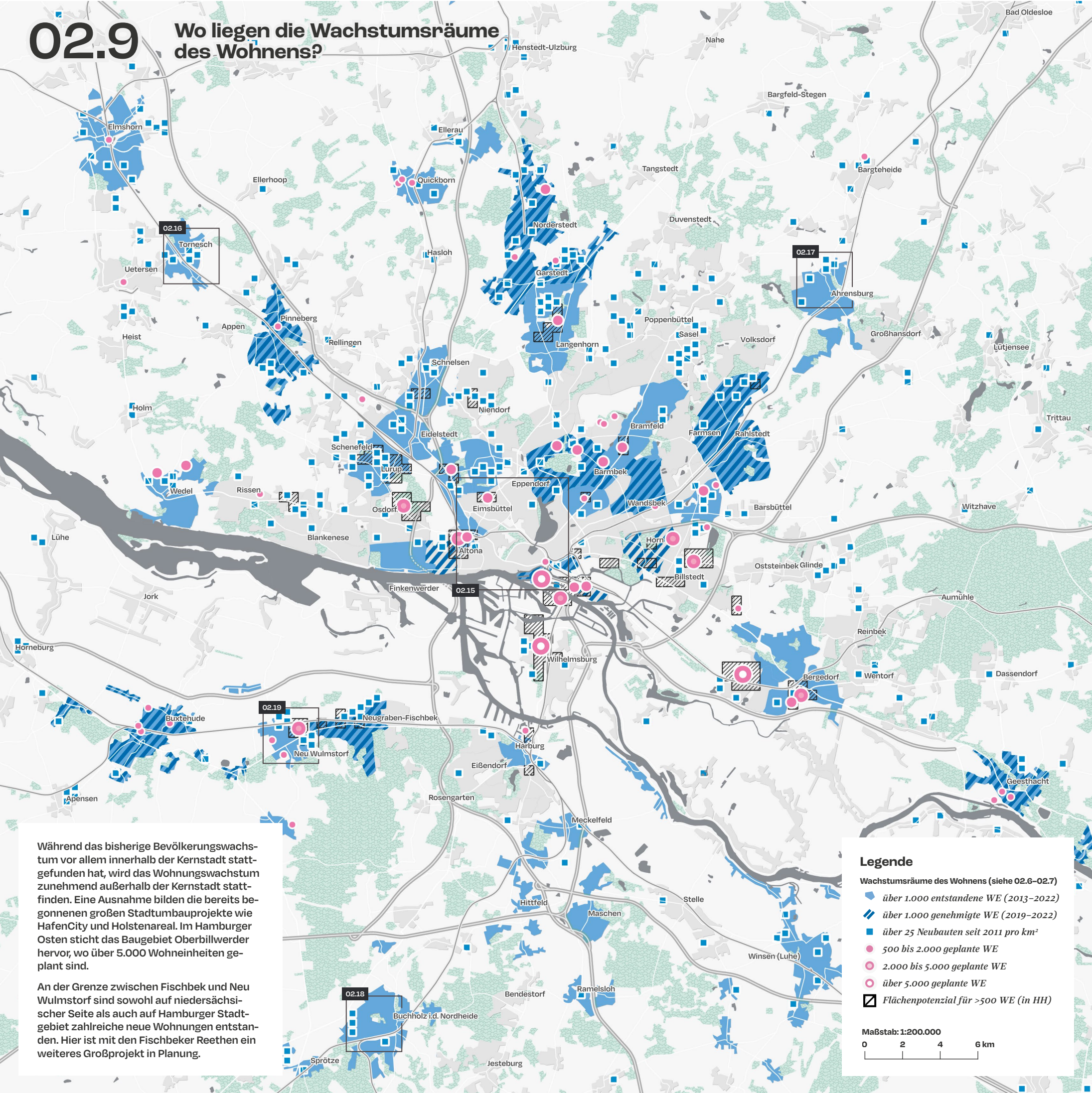
02.5 Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus – Wo wird wie gebaut?











02.9 Wo liegen die Wachstumsräume des Wohnens?

Während das bisherige Bevölkerungswachstum vor allem innerhalb der Kernstadt stattgefunden hat, wird das Wohnungswachstum zunehmend außerhalb der Kernstadt stattfinden. Eine Ausnahme bilden die bereits begonnenen großen Stadtumbauprojekte wie HafenCity und Holstenareal. Im Hamburger Osten sticht das Baugebiet Oberbillwerder hervor, wo über 5.000 Wohneinheiten geplant sind.

An der Grenze zwischen Fischbek und Neu Wulmstorf sind sowohl auf niedersächsischer Seite als auch auf Hamburger Stadtgebiet zahlreiche neue Wohnungen entstanden. Hier ist mit den Fischbeker Reethen ein weiteres Großprojekt in Planung.

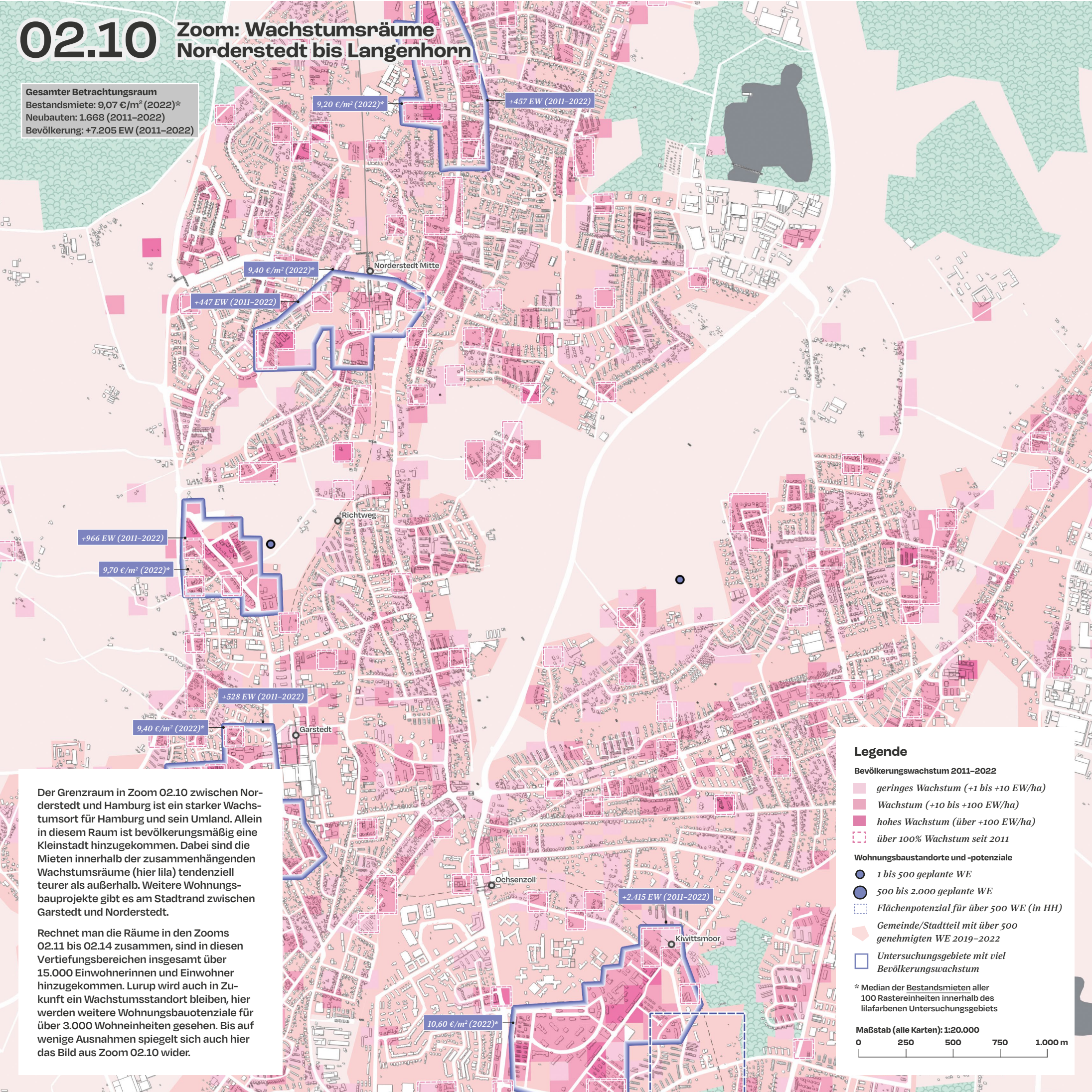
Legende

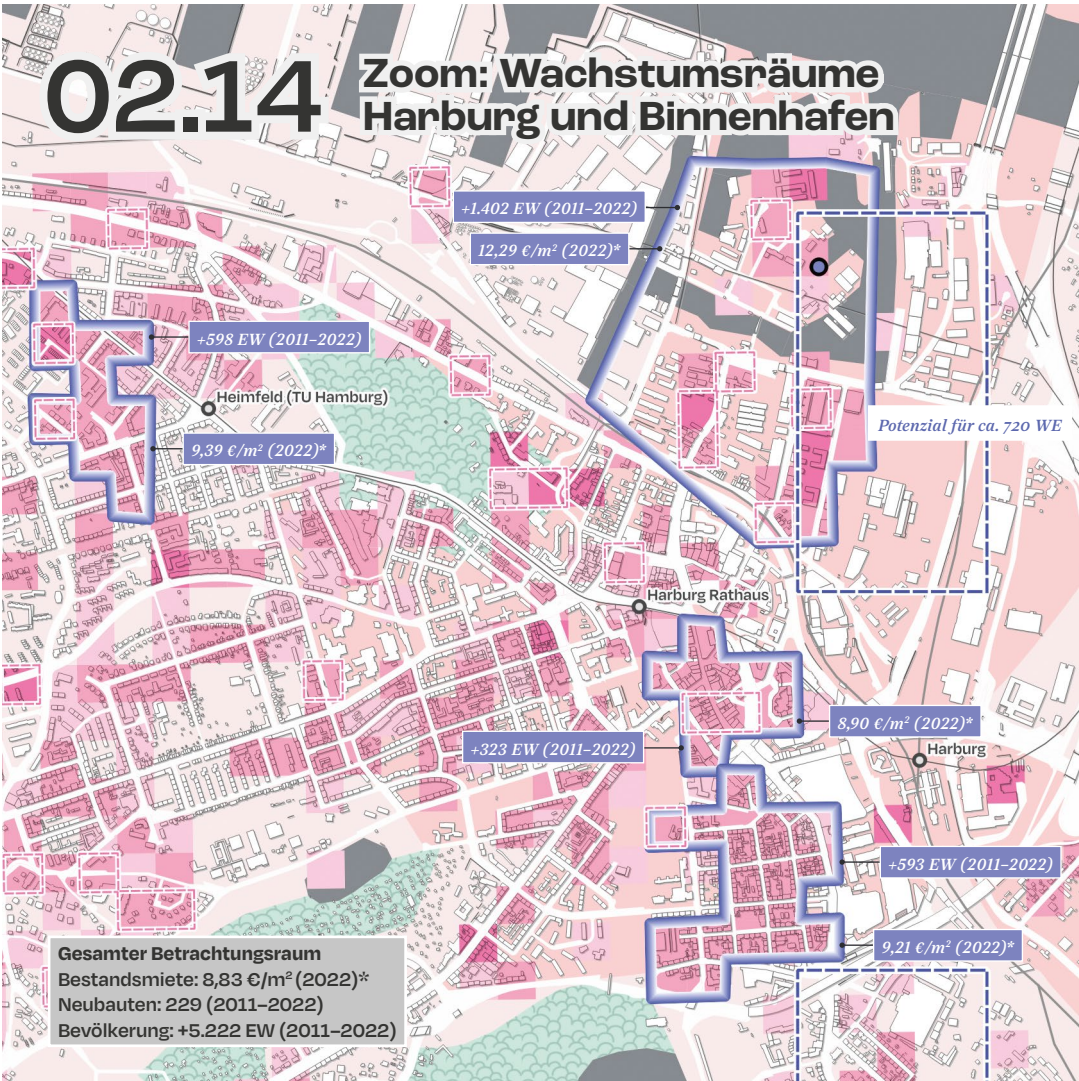
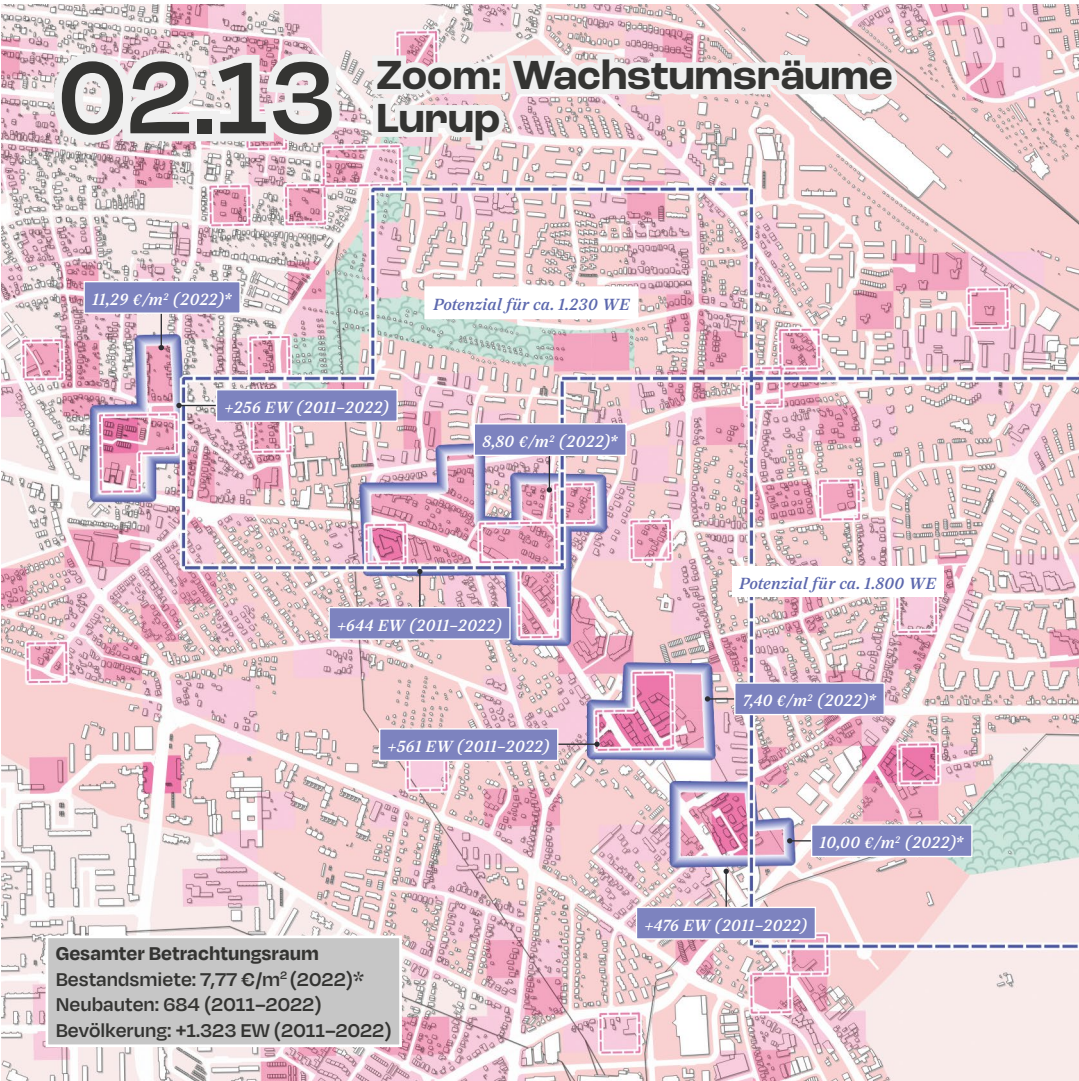
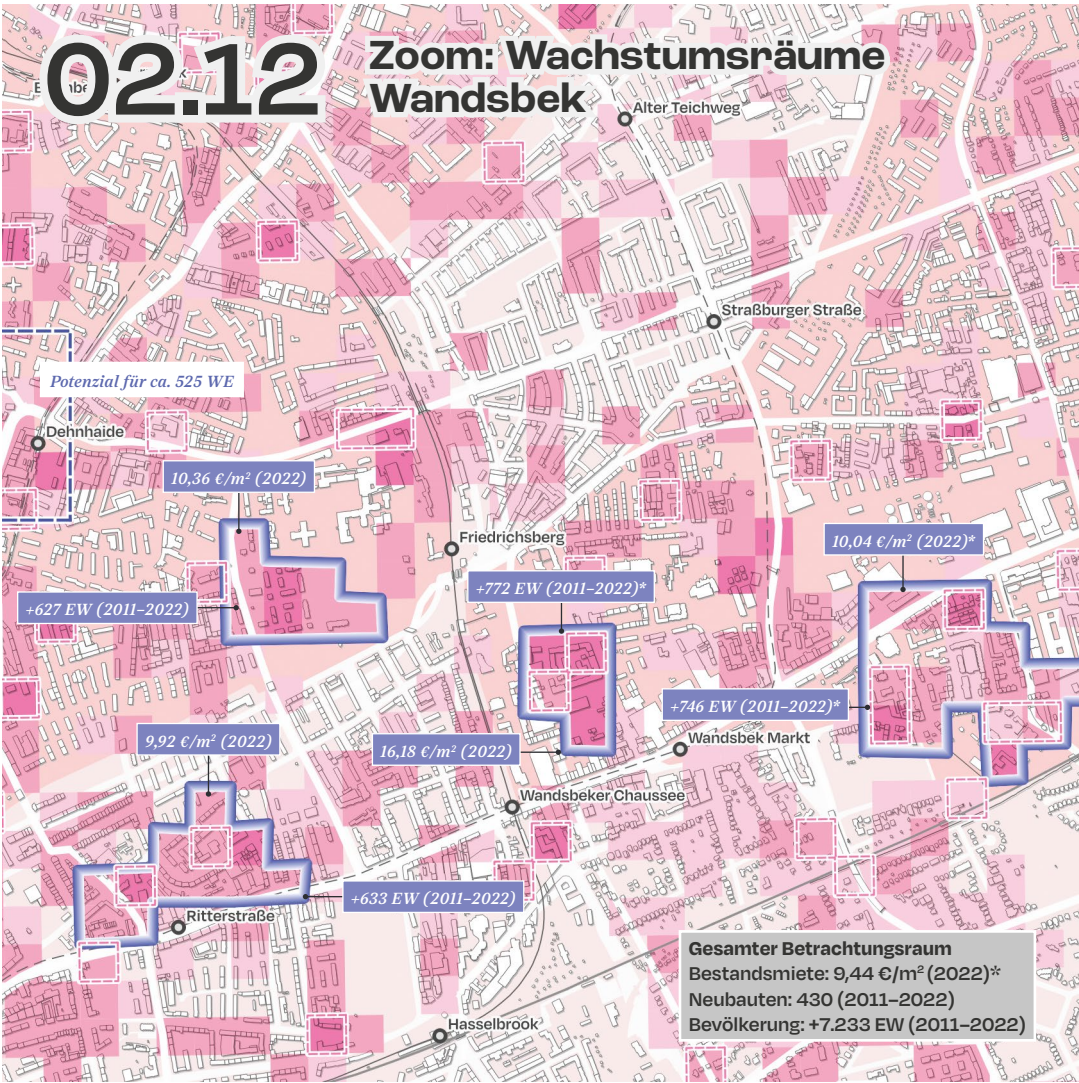
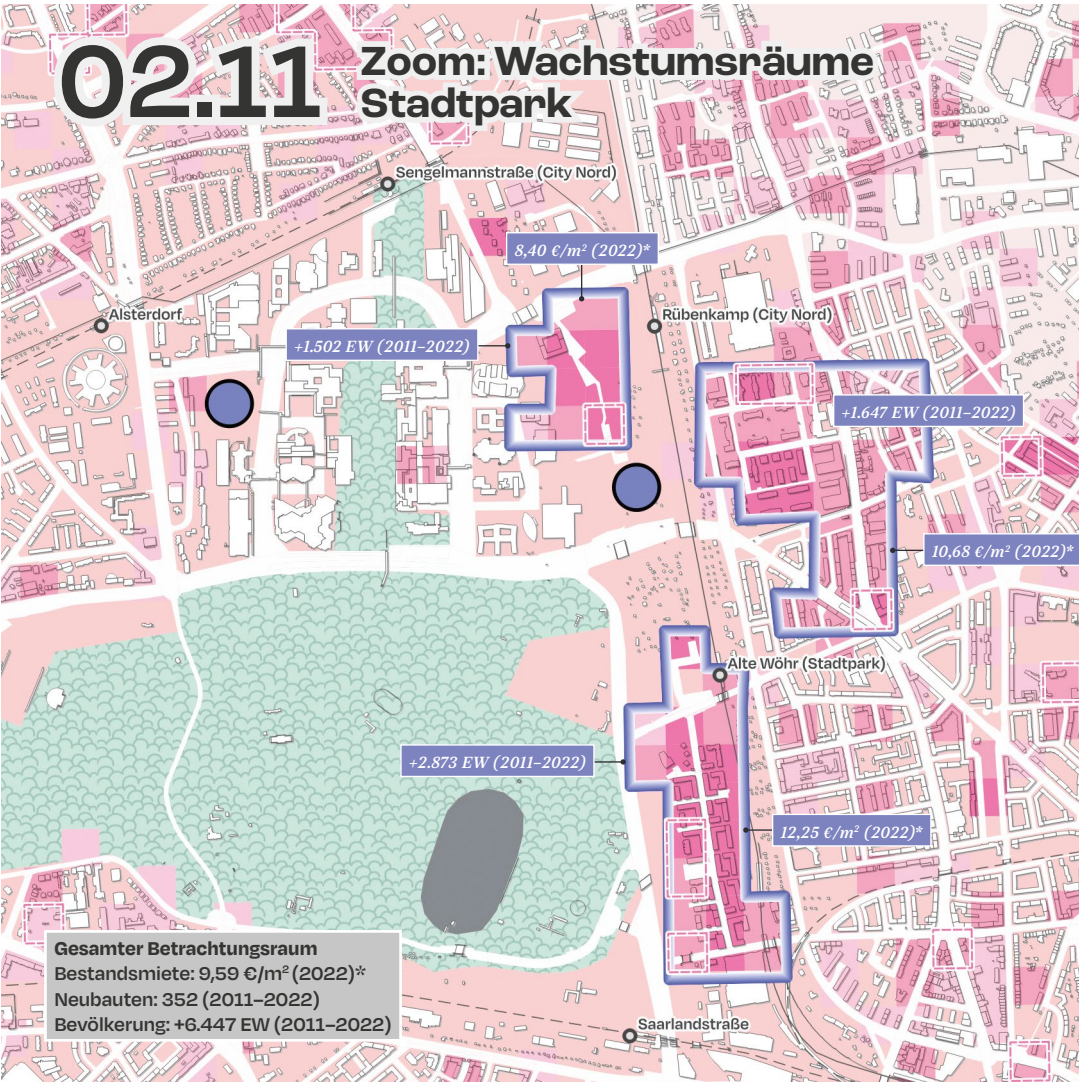
Wachstumsräume des Wohnens (siehe 02.6–02.7)

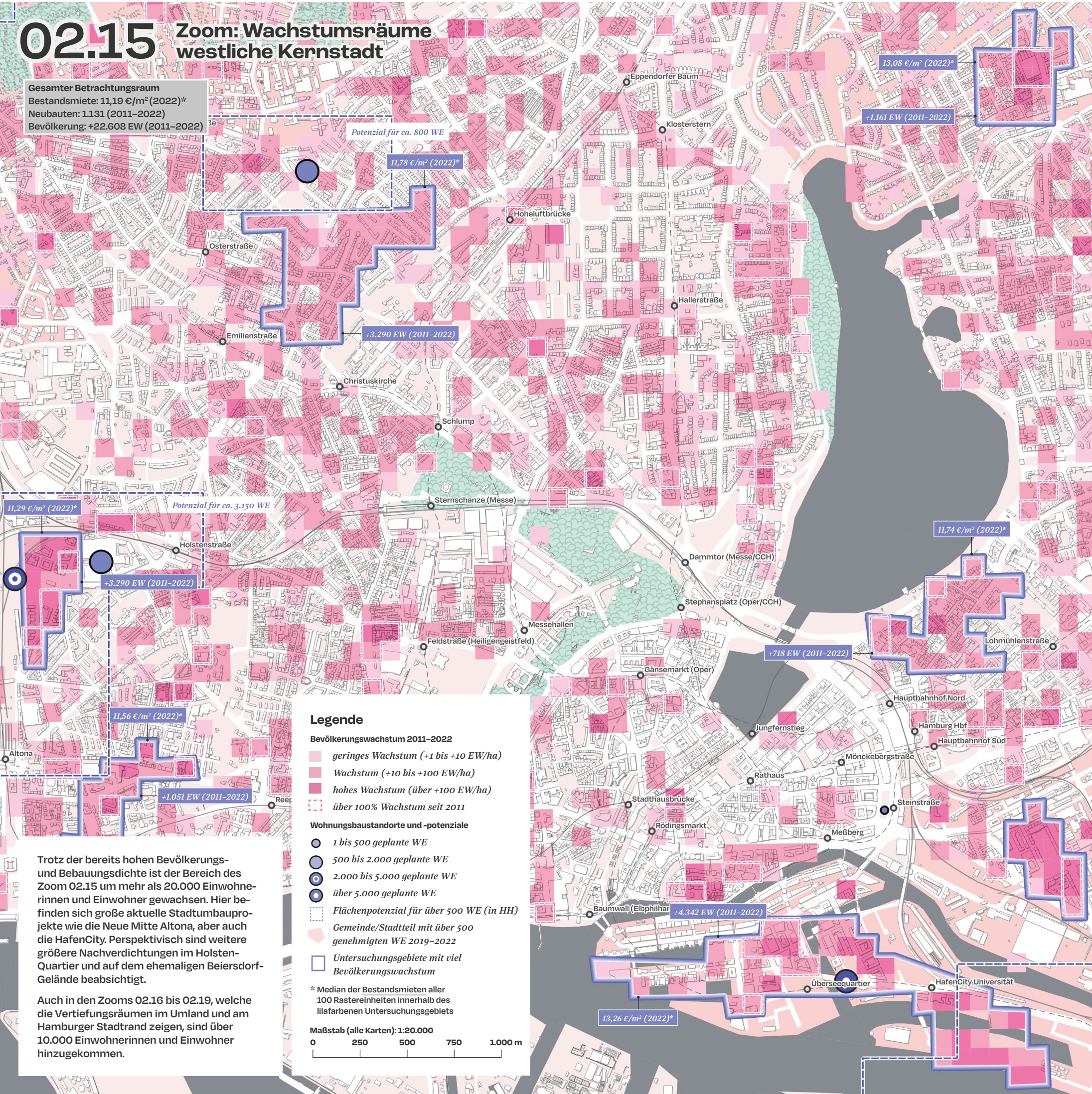
- über 1.000 entstandene WE (2013–2022)
- über 1.000 genehmigte WE (2019–2022)
- über 25 Neubauten seit 2011 pro km²
- 500 bis 2.000 geplante WE
- 2.000 bis 5.000 geplante WE
- über 5.000 geplante WE
- Flächenpotenzial für >500 WE (in HH)

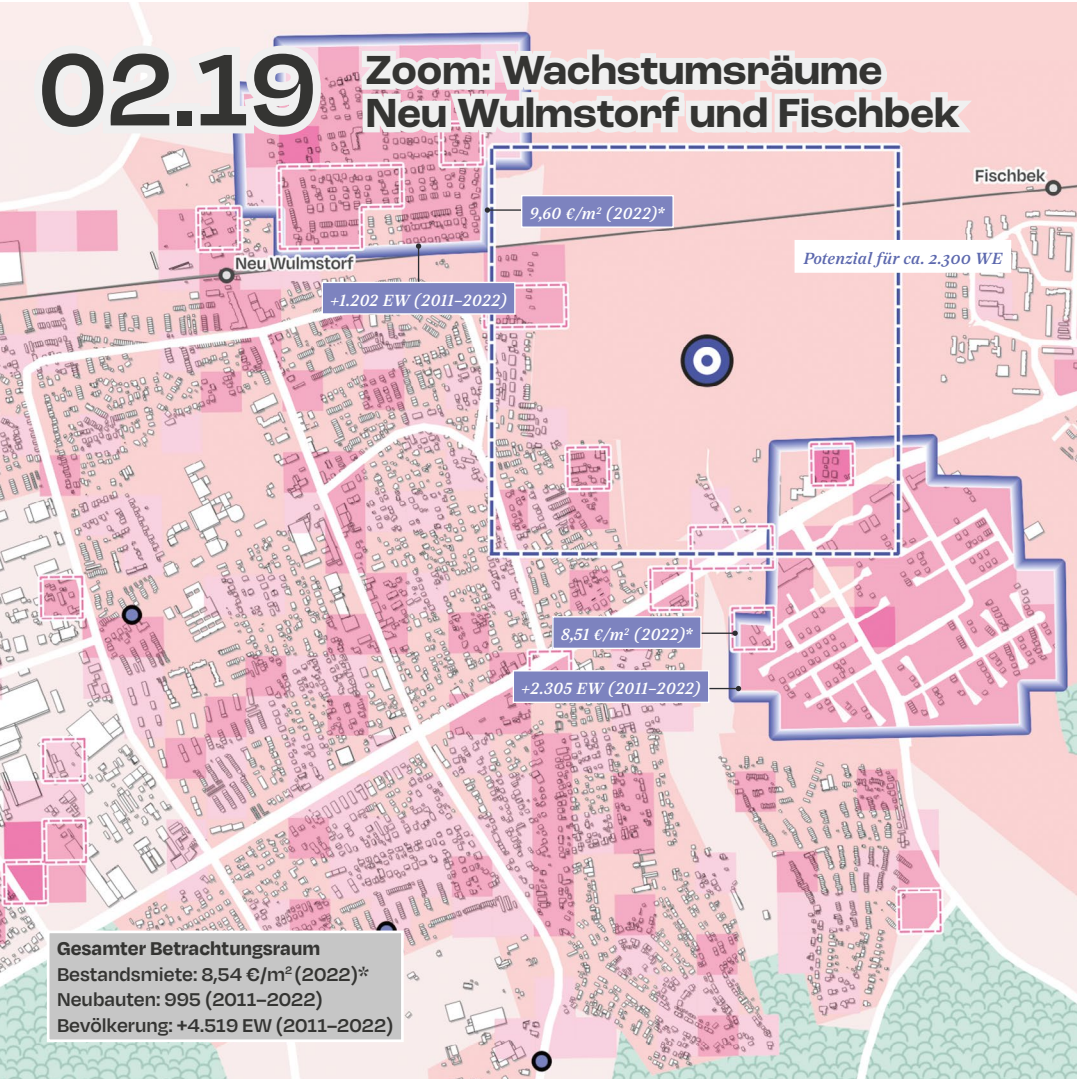
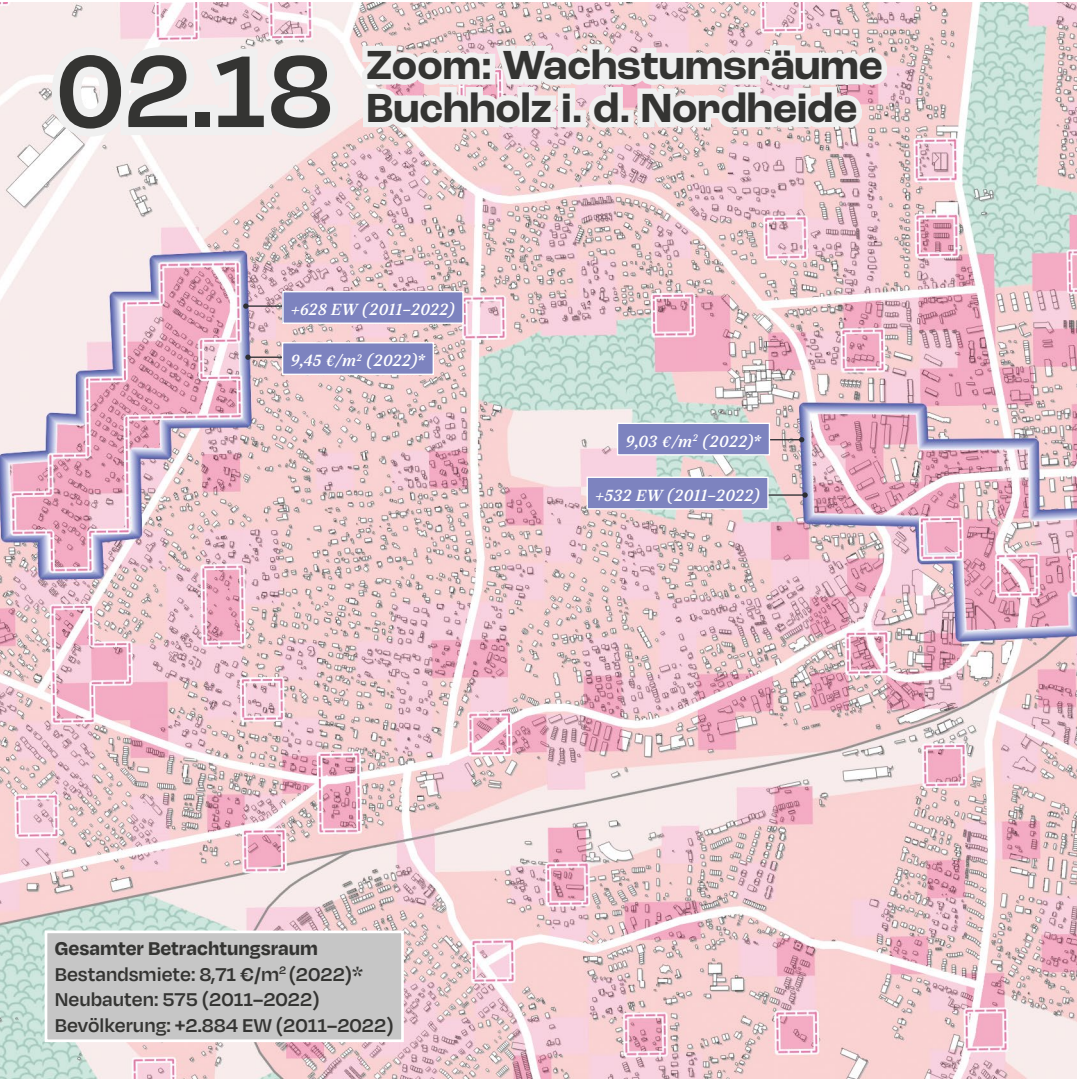
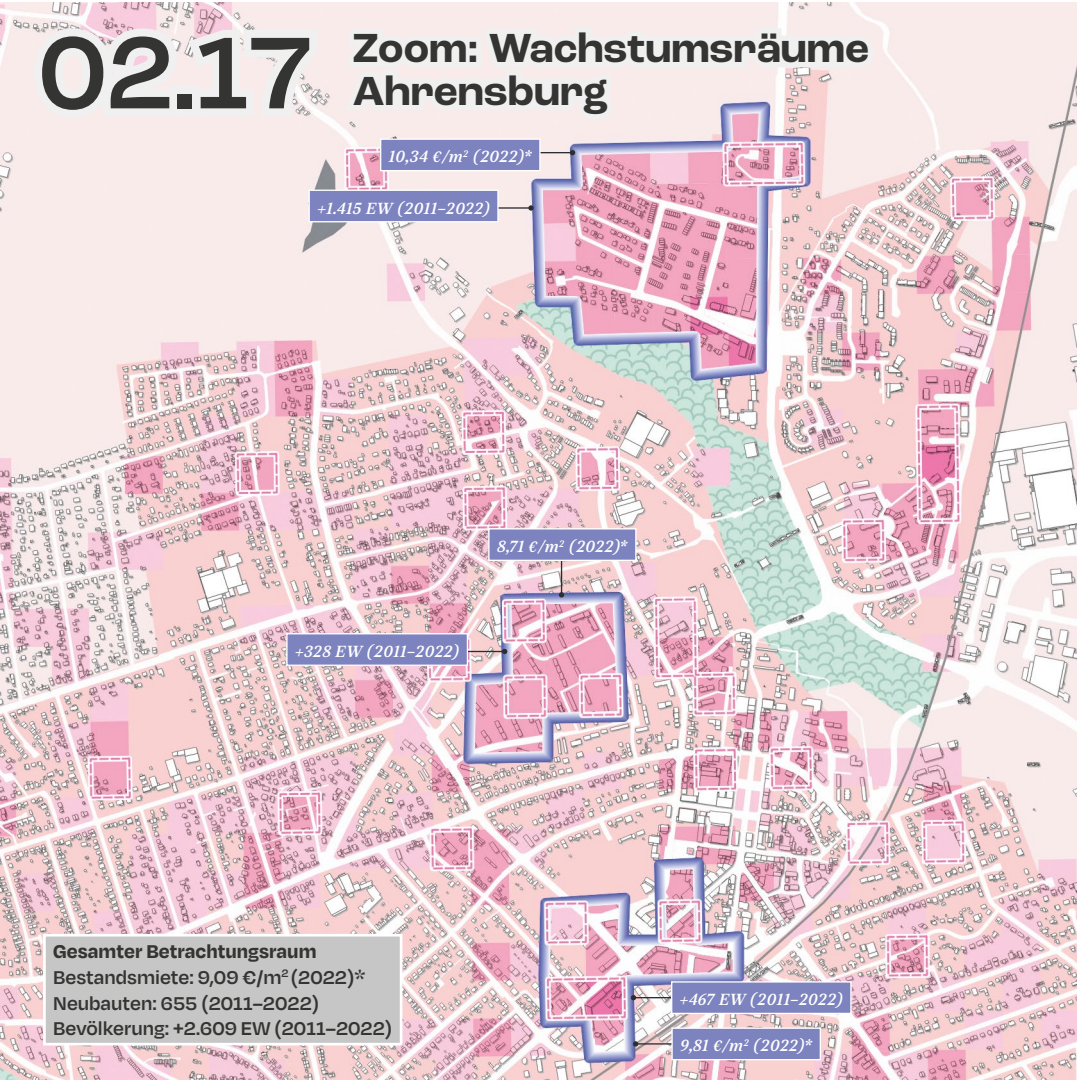
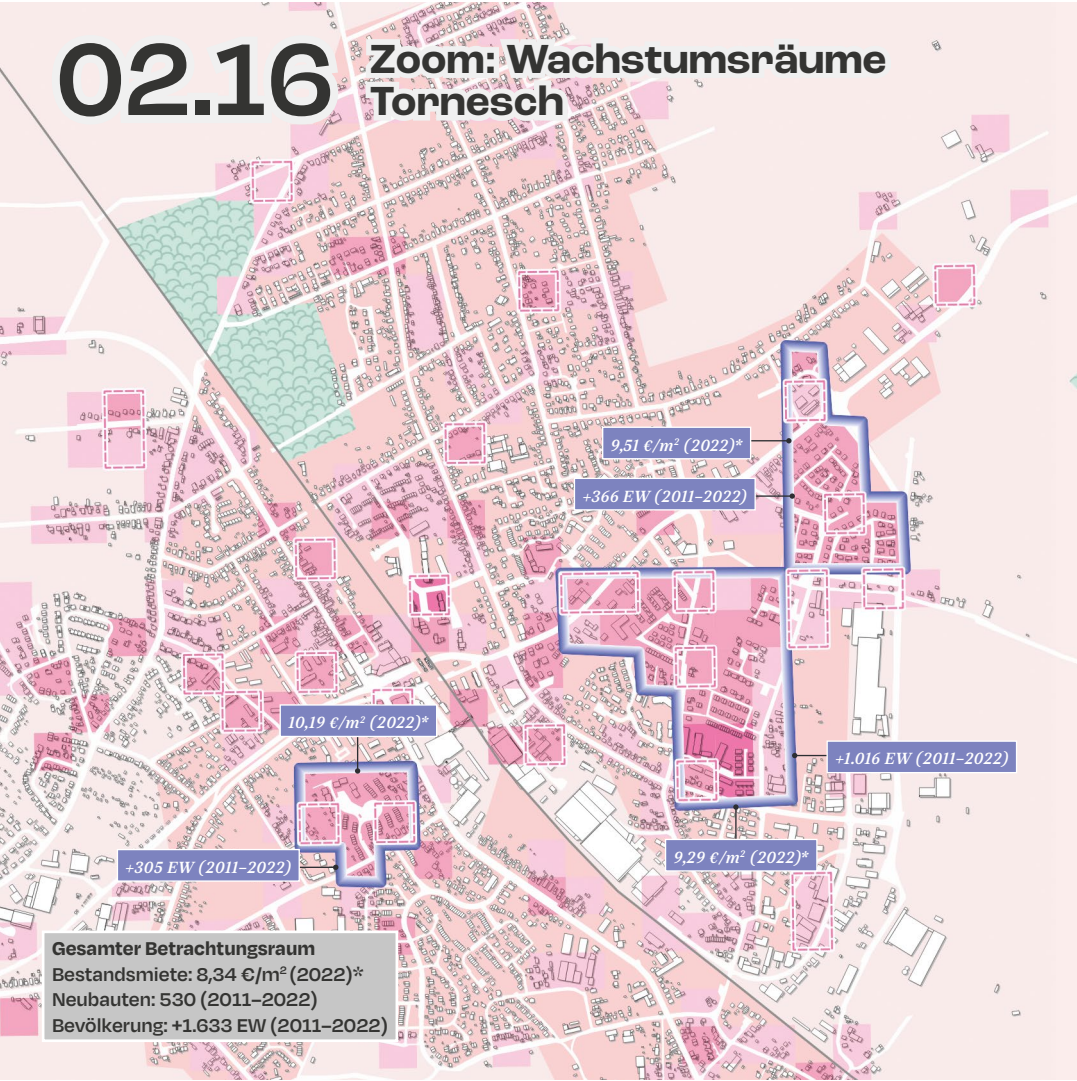
Maßstab: 1:200.000

0 2 4 6 km





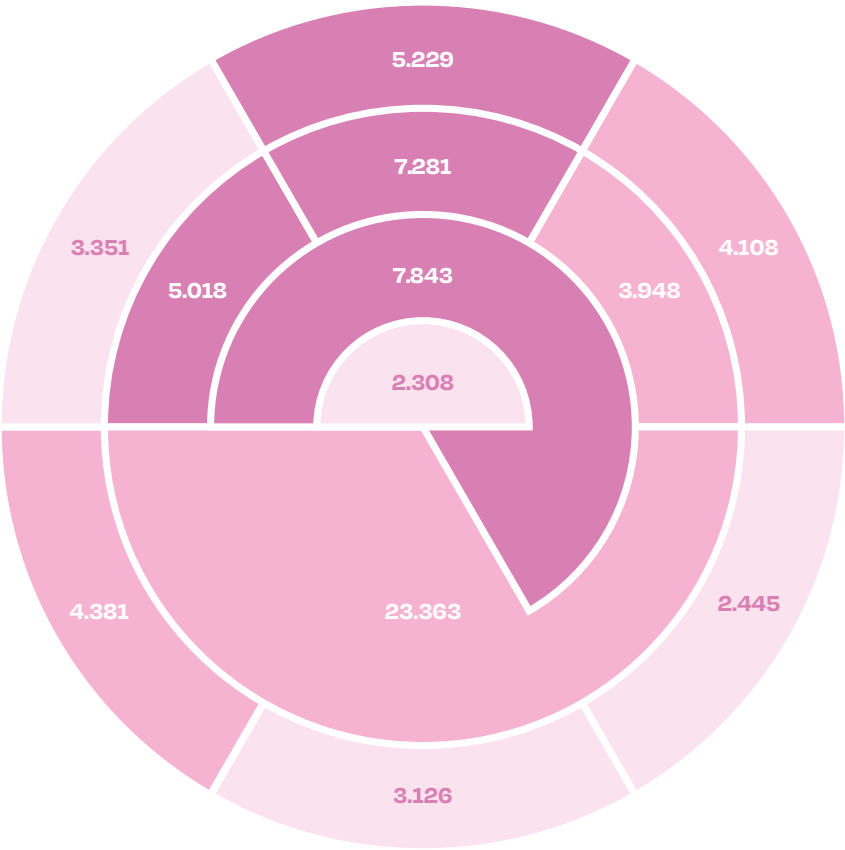




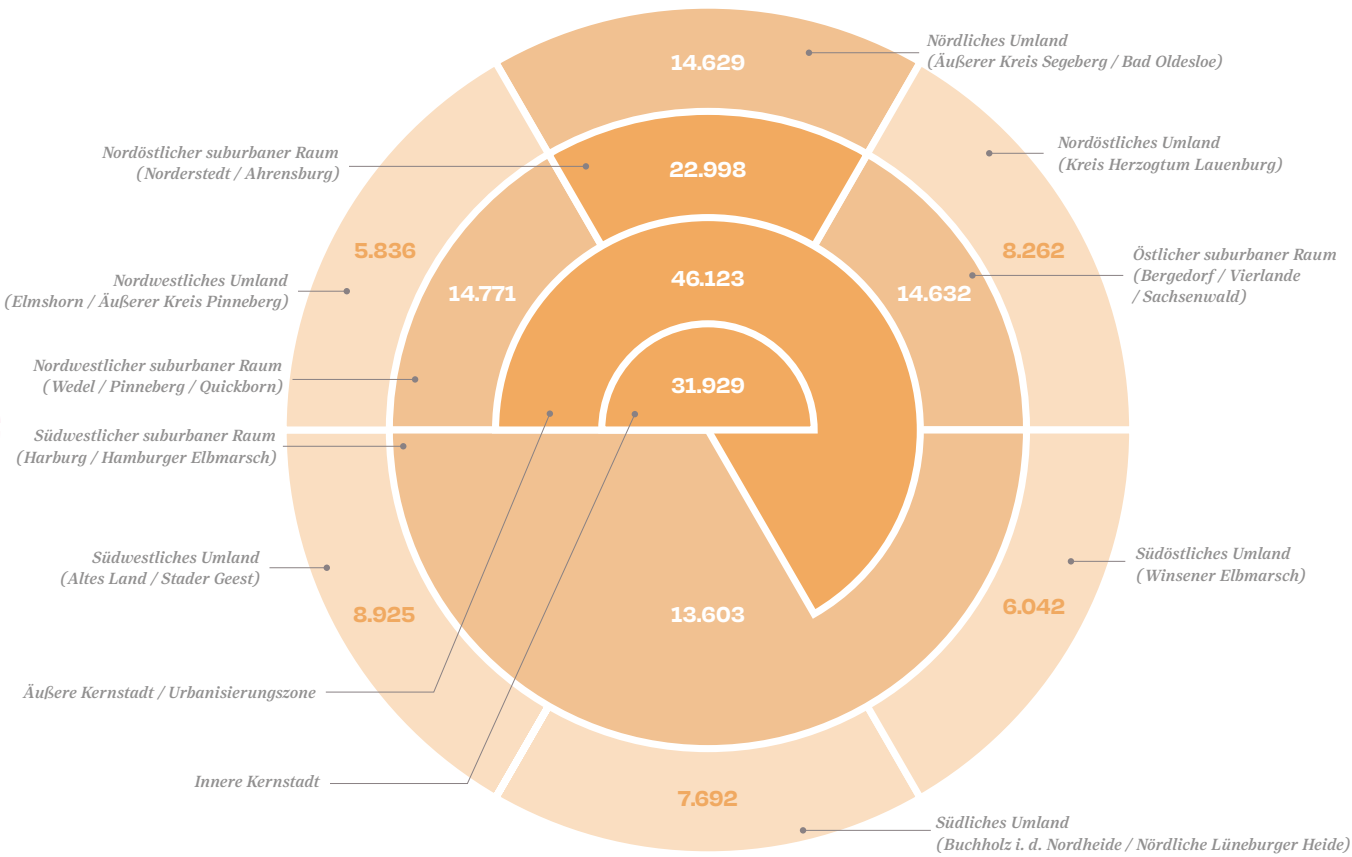
02.20

Welche Wechselbeziehungen bestehen zwischen Bauvorhaben, Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung?

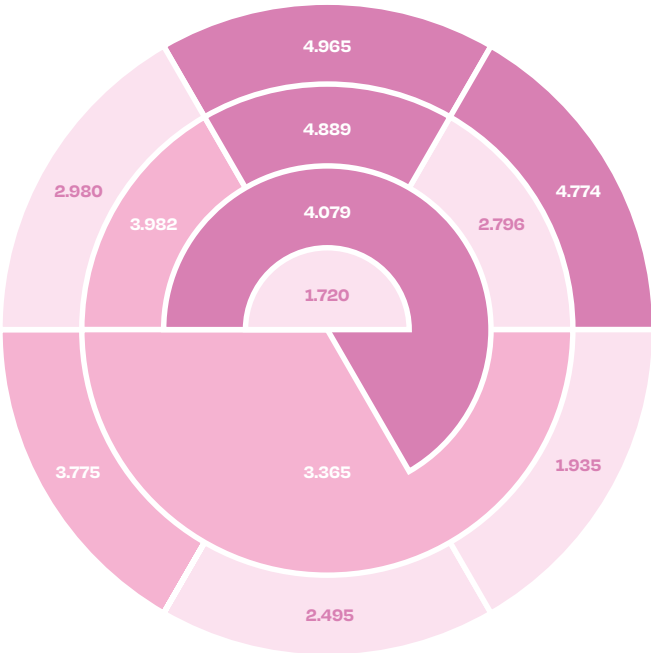
Neubauten absolut
Baujahr zwischen 2011 und 2022



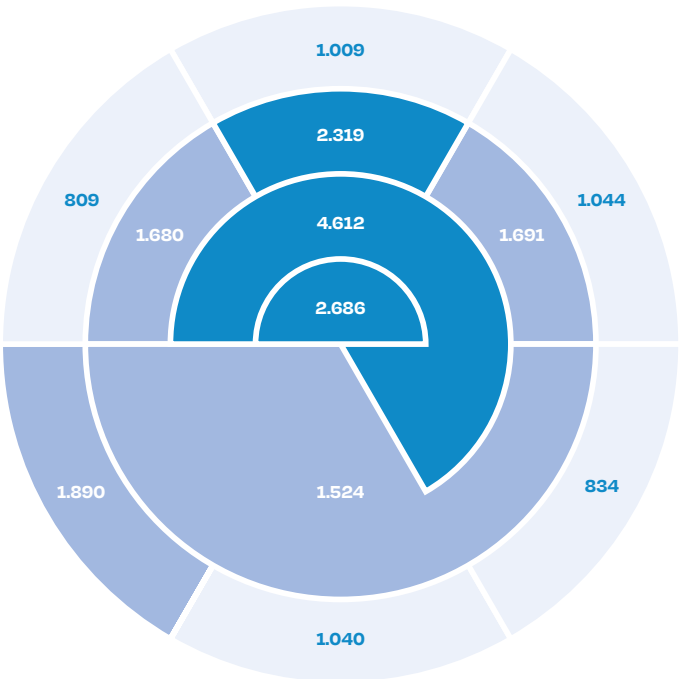
Zusätzliche Wohnungen absolut
2013-2022



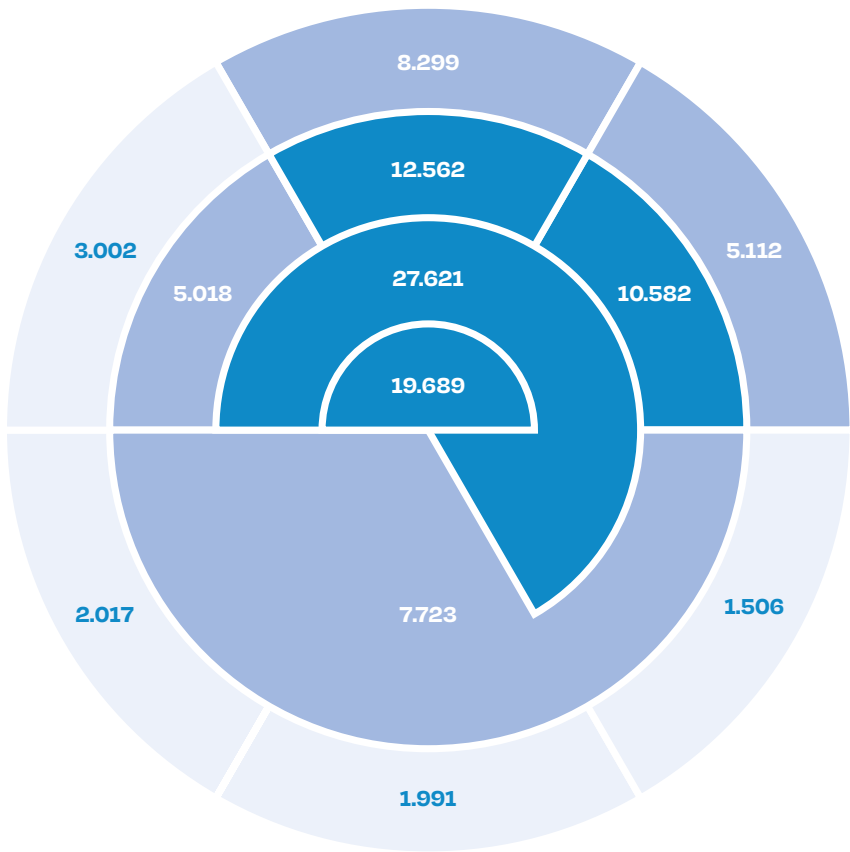
Entwicklung Einfamilienhäuser
(Ein- und Zweifamilienhäuser) 2011-2022



Entwicklung Mehrfamilienhäuser
2011-2022

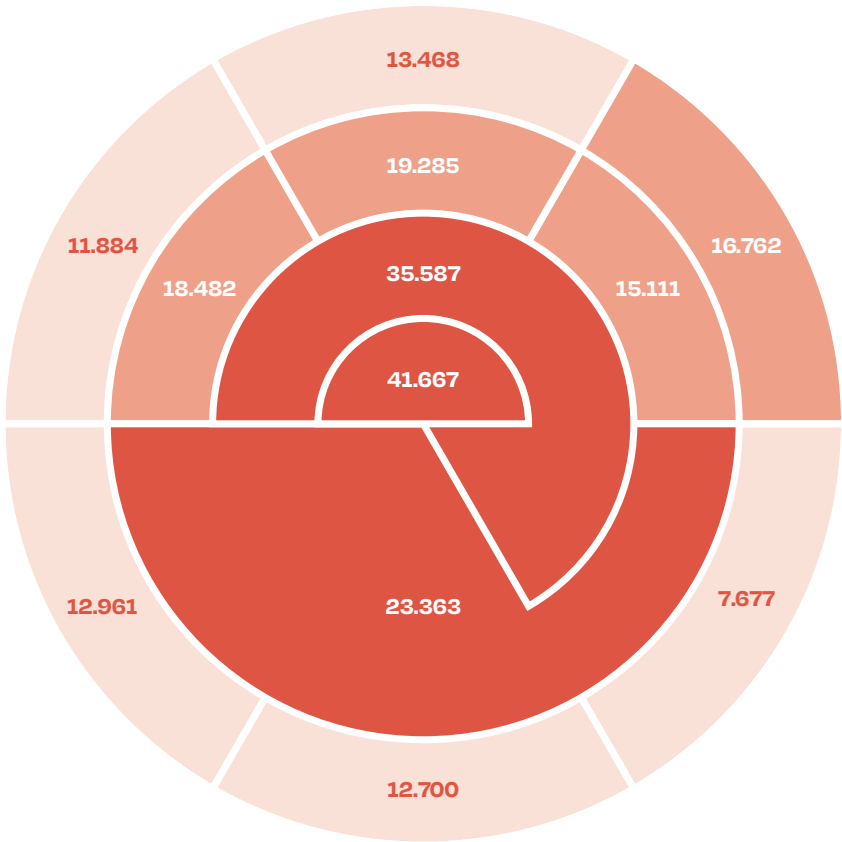


Baugenehmigungen für Wohnungen
2019–2022



Zur geografischen Abgrenzung und Herleitung der Teilräume siehe Seite 8

Bevölkerungsentwicklung absolut
2019–2022



Hamburgs Kernstadt, die äußere Kernstadt und die nördlichen suburbanen Räume sind die Wachstumsgaranten in der Bevölkerungsentwicklung im Wohnungsbau der Region.

Der Osten Hamburgs und der Süden haben ebenso in verschiedenen Bereichen ein relativ starkes Wachstum zu verzeichnen. Das westliche, südliche und südwestliche Umland weisen ebenfalls ein stabiles Wachstum auf. Eine prozentuale Betrachtung (siehe 02.2) zeigt, dass auch geringere absolute Zahlen zu vergleichsweise großen Veränderungen im Betrachtungsraum führen können. Die Veränderungsprozesse in den Teilräumen mit weniger hohen Zahlen sind deshalb nicht zu unterschätzen. Im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus ist überraschend, dass neben dem direkt an Hamburg angrenzenden Umland auch die äußere Kernstadt einen hohen Zuwachs an Einfamilienhäusern zu verzeichnen hat.

Die Gesamtbetrachtung zeigt: Es findet dort Wachstum statt, wo auch viel gebaut wurde oder viele neue Wohnungen entstanden sind. Zusätzliches Kriterium scheint die Zentralität, die Nähe zum Hamburger Stadtkern und zu Schnellbahnhaltepunkten, zu sein. So wachsen insbesondere die Teilräume innerhalb Hamburgs am stärksten, gefolgt von den direkt angrenzenden suburbanen Bereichen – wozu auch der Kreis Herzogtum Lauenburg gezählt werden kann.