

**IIWM-Paper No. 15**

Schriftenreihe des IIWM

Institut für Immobilienwirtschaft und -management

November 2025

***Anna Mergelsberg***  
***Lars Bernhard Schöne***

**Demografie und Bedarf von  
Wohn- und Sozialimmobilien  
der Hansestadt Hamburg**



**IIWM Institut für  
Immobilienwirtschaft  
und -management  
TH Aschaffenburg**

ISSN (print) 2568-4140

ISSN (online) 2568-5872

[www.iiwm.de](http://www.iiwm.de)

Mergelsberg, Schöne

Zitierempfehlung: **Mergelsberg, Anna; Schöne, Lars Bernhard** (2025): Demografie und Bedarf von Wohn- und Sozialimmobilien der Hansestadt Hamburg. In: IIWM (Hrsg.): IIWM-Paper No. 15, Aschaffenburg: IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management, November 2025.

### **Impressum**

**ISSN (print) 2568-4140**  
**ISSN (online) 2568-5872**

Herausgeber:  
IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management  
Technische Hochschule Aschaffenburg  
Vertreten durch die Institutsleitung:  
Prof. Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne  
Prof. Dr. Verena Rock MRICS  
Würzburger Straße 45  
63743 Aschaffenburg  
Tel.: +49(0)6021-4206-745  
Web: [www.iiwm.de](http://www.iiwm.de)  
E-Mail: [institutsleitung@iiwm.de](mailto:institutsleitung@iiwm.de)

Redaktion:  
Anna Mergelsberg  
c/o IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management  
Technische Hochschule Aschaffenburg  
Würzburger Straße 45  
63743 Aschaffenburg

Bilder:  
Soweit nicht anders gekennzeichnet von der Technischen Hochschule Aschaffenburg.

## **Demografie und Bedarf von Wohn- und Sozialimmobilien der Hansestadt Hamburg**

### **Demographics and demand for residential and social real estate in the Hanseatic City of Hamburg**

Anna Mergelsberg

Lars Bernhard Schöne

#### **Zusammenfassung**

Dieses Arbeitspapier beschäftigt sich mit den Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Bedarf an Wohn- und Sozialimmobilien am Beispiel der Hansestadt Hamburg. Als zweitgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendes urbanes Zentrum eignet sich Hamburg in besonderer Weise für die Analyse der Wechselwirkungen zwischen demografischer Entwicklung und Immobilienbedarf. Zentrales Ziel der Schrift ist es, die Veränderungen in der Nachfrage nach Wohnraum, Kindertagesstätten und Pflegeheimen darzustellen und bestehende strukturelle Defizite zu identifizieren. Die Untersuchung basiert auf einer Kombination aus Literaturrecherche und qualitativen Experteninterviews, wodurch sowohl statistische Daten als auch aktuelle Einschätzungen aus der Praxis einbezogen werden. Auf dieser Grundlage werden die Entwicklungen im Bereich der Wohnimmobilien, der Kita-Immobilien sowie der Pflegeinfrastruktur differenziert betrachtet. Darüber hinaus fließen Prognosen zur Bevölkerungs- und Altersstruktur ein, um die zukünftige Entwicklung des Bedarfs einschätzen zu können. Abschließend werden bestehende Stadtentwicklungsmaßnahmen aufgegriffen und übergeordnete Handlungsempfehlungen formuliert.

#### **Summary**

This working paper examines the impact of demographic change on the demand for residential and social real estate, using the Hanseatic city of Hamburg as an example. As Germany's second-largest city and an important urban center, Hamburg is particularly well suited for analyzing the interactions between demographic development and real estate demand. The main objective of this paper is to describe the changes in demand for housing, daycare centers, and nursing homes and to identify existing structural deficits. The study is based on a combination of literature research and qualitative expert interviews, incorporating both statistical data and current assessments from practice. On this basis, developments in the areas of residential real estate, childcare facilities, and care infrastructure are examined in detail. In addition, forecasts on population and age structure are included in order to assess future demand trends. Finally, existing urban development measures are addressed and overarching recommendations for action are formulated.

## Vorwort

„Hören, Zuhören, Hinhören, genau Hinhören und am Schluss noch Rückfragen stellen, das ist demografischer, sozialer Wandel für die Zukunft.“ so Willi Löhr, deutscher Demografieexperte und Präventologe.

In diesem Sinne haben wir uns mit diesem nunmehr 15. IIWM-Paper einem brandaktuellen Thema, den Wohn- und Sozialimmobilien sowie insbesondere seiner Bedarfsfrage, gewidmet. Übergeordnet zeigen alle Studien, zuletzt das ZIA Frühjahrsgutachten 2025, einen immensen Bedarf in Deutschland bei dieser Assetklasse. Wo aber genau liegen die Bedarfe? Insofern haben wir am Beispiel der Freien und Hansestadt Hamburg zu diesem Bedarf bei Wohn- und Sozialimmobilien geforscht, um eine dezidierte und regional begrenzte Antwort zu erhalten. Als Grundlage der vorliegenden Schrift diente die Bachelor-Thesis von Frau Anna Mergelsberg, die am Beispiel der Hansestadt Hamburg untersuchte, wie sich demografische Entwicklungen auf den Bedarf an Wohn- und Sozialimmobilien auswirken. Im Bereich der Sozialimmobilien werden Kindertagesstätten und Pflegeheime exemplarisch detailliert betrachtet.

Insofern haben wir aktuelle Studien, Gesetze und Literatur ausgewertet sowie im Sinne Löhrs bei einer Vielzahl von Hamburger Expertinnen und Experten nachgefragt, eben zugehört und genau hingehört. Das Ergebnis ist durchaus überraschend und der Bedarf an Wohn- und Sozialimmobilien ist pauschal nicht gegeben, sondern durchaus differenziert zu betrachten.

Die Verfasser wünschen sich, dass auch das 15. IIWM-Paper zu weiterer wissenschaftlicher Arbeit anregt und in der Praxis eine breite Anwendung findet. Abschließend dürfen wir zu Kommentaren und kritischen Anmerkungen einladen, die der Verbesserung des Themas und der Vervollständigung sowie Professionalisierung der Bedarfsanalyse für unsere Wohn- und Sozialimmobilien dienen.

Aschaffenburg, im November 2025

Anna Mergelsberg

Lars Bernhard Schöne

## Inhalt

<b>Abkürzungen</b>	<b>VII</b>
<b>Abbildungen</b>	<b>VII</b>
<b>Tabellen</b>	<b>VII</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Literaturgestützte Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Demografischer Wandel in Deutschland</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Wohn- und Sozialimmobilien – Abgrenzung</b>	<b>4</b>
2.2.1 Wohnimmobilien	4
2.2.2 Sozialimmobilien	5
<b>3 Methodik und Vorgehensweise</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Experteninterview</b>	<b>6</b>
3.1.1 Begründung der Methodik	6
3.1.2 Vorgehensweise und Durchführung	6
3.1.3 Auswertung durch qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring	7
<b>3.2 Eingrenzung der Asset-Klassen</b>	<b>8</b>
<b>4 Status Quo und Analyse des Immobilienbedarfs in Hamburg</b>	<b>9</b>
<b>4.1 Charakterisierung der Hansestadt Hamburg</b>	<b>9</b>
4.1.1 Demografische Ausgangslage und Entwicklung der Bevölkerung	10
4.1.2 Alterung der Gesellschaft	11
4.1.3 Wanderungsbewegungen	12
4.1.4 Haushaltsstruktur	14
<b>4.2 Bestand und Nutzung von Wohnimmobilien</b>	<b>15</b>
<b>4.3 Bestand und Nutzung von Sozialimmobilien</b>	<b>19</b>
4.3.1 Pflegeheime	19
4.3.2 Kindertagesstätten	23
<b>5 Prognosen für die demografische Entwicklung Hamburgs</b>	<b>26</b>
<b>5.1 Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>26</b>
<b>5.2 Zukünftige Wanderungsbewegungen und Altersstrukturen in Hamburg</b>	<b>26</b>

<b>5.3 Chancen und Grenzen von Prognosen</b>	<b>28</b>
<b>6 Auswirkungen auf den Bedarf von Wohn- und Sozialimmobilien in Hamburg</b>	<b>29</b>
<b>6.1 Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnimmobilien</b>	<b>29</b>
<b>6.2 Auswirkungen auf den Bedarf von Sozialimmobilien</b>	<b>31</b>
6.2.1 Pflegeheime	31
6.2.2 Kindertagesstätten	33
<b>6.3 Bestehende Stadtentwicklungsmaßnahmen</b>	<b>34</b>
<b>7 Ausblick und Handlungsempfehlung</b>	<b>36</b>
<b>8 Fazit</b>	<b>38</b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>39</b>

## Abkürzungen

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
EGH	Eingliederungshilfe
FBBE	Frühkindliche Bildung, Betreuung und Erziehung

## Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg von 1990 bis 2024	10
Abbildung 2: Geburten und Sterbefälle in Hamburg im Zeitverlauf	11
Abbildung 3: Entwicklung der Alterskohorten in Hamburg	12
Abbildung 4: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Hamburg	13
Abbildung 5: Entwicklung der Durchschnittsmieten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Hamburg	16
Abbildung 6: Entwicklung der Genehmigung und Fertigstellungen von Wohnungen	17
Abbildung 7: Leistungsempfänger der vollstationären Pflege im Zeitverlauf	20
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen in Hamburg	21
Abbildung 9: Prognose für die Entwicklung der Bevölkerung in Hamburg	26
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2040 nach Altersgruppen	27

## Tabellen

Tabelle 1: Zu- und Fortzüge Hamburg in 2022	14
Tabelle 2: Verhältnis fertiggestellte Wohnungen im zum Bedarf in den Top-7-Städten	18



## 1 Einleitung

Der demografische Wandel zählt zu den prägendsten gesellschaftlichen Entwicklungen des 21. Jahrhunderts und wird daher als Megatrend bezeichnet.<sup>1</sup> Auch in Deutschland sind seine Auswirkungen bereits seit einiger Zeit spürbar und betreffen zahlreiche Bereiche des öffentlichen und privaten Lebens. Trotz seiner langfristigen Entwicklung ist der demografische Wandel Gegenstand anhaltender wissenschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Diskussionen.<sup>2</sup> Während einige Länder mit der Problematik einer zunehmend alternden Bevölkerung infolge rückläufiger Geburtenzahlen konfrontiert sind, verzeichnen andere Regionen ein starkes Bevölkerungswachstum. Solche Veränderungen innerhalb der Bevölkerungs- und Altersstrukturen wirken sich nachhaltig auf die Wirtschaft und Gesellschaft eines Landes aus, insbesondere auf Haushaltsstrukturen, Arbeitsmärkte und die Nachfrage nach Immobilien.<sup>3</sup> Demnach ergeben sich auch für die Immobilienwirtschaft weitreichende Herausforderungen, die ein möglichst frühzeitiges Handeln erfordern. In Deutschland äußert sich der demografische Wandel primär durch eine alternde Bevölkerung. Zwar ist durch Zuwanderung von jungen Menschen aus dem Ausland eine gewisse Abmilderung, jedoch keine Umkehr des Alterungstrends erfolgt. Parallel dazu verändern sich die Geburten- und Sterberaten, was direkte Auswirkungen auf den Bedarf nach Wohnraum sowie nach sozialen Infrastrukturen wie Pflegeheimen und Kindertagesstätten hat.<sup>4</sup> Jedoch ergeben sich dabei innerhalb Deutschlands regionale Unterschiede. Während Metropolen einen hohen Zuzug erfahren, sind ländliche und strukturschwache Regionen von einem Bevölkerungsrückgang betroffen.<sup>5</sup> Insbesondere in deutschen Ballungszentren führen steigende Einwohnerzahlen und ein zunehmender Anteil an Einpersonenhaushalten zu einem Ungleichgewicht des Angebots und der Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt, was vielerorts zu einem strukturellen Wohnungsmangel führt.<sup>6</sup> Gleichzeitig ergeben sich Versorgungsdefizite im Bereich der Pflegeheimen und Kindertagesstätten.<sup>7</sup> Die Freie und Hansestadt Hamburg steht dabei exemplarisch für die Dynamik deutscher Großstädte. Als zweitgrößte Stadt Deutschlands<sup>8</sup> und wirtschaftlich attraktiver Standort ist Hamburg geprägt von einem hohen Zuzug und einer stetig wachsenden Bevölkerung.<sup>9</sup> Folglich steht die Stadt vor der Herausforderung, vorausschauend auf die demografischen Veränderungen zu reagieren. In diesem Kontext ist eine detaillierte Analyse erforderlich, um die konkreten Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den Bedarf an Wohnraum, Pflegeheimen und Kitas zu erfassen und um strukturelle Defizite zu erkennen sowie die zukünftige Entwicklung abzuschätzen.

Im Rahmen dieser Analyse wird am Beispiel der Hansestadt Hamburg untersucht, wie sich demografische Entwicklungen auf den Bedarf an Wohn- und Sozialimmobilien auswirken. Im Bereich der Sozialimmobilien werden Kindertagesstätten und Pflegeheimen exemplarisch näher betrachtet. Dabei werden zunächst die relevanten demografischen Indikatoren für die Be-

---

<sup>1</sup> Vgl. Zukunftsinstitut (2025).

<sup>2</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung (2016).

<sup>3</sup> Vgl. Bujard (2022).

<sup>4</sup> Vgl. Henning/Volckens (2023) S. 32ff.

<sup>5</sup> Vgl. Habekuß (2017).

<sup>6</sup> Vgl. Deschermeier et al. (2024a).

<sup>7</sup> Vgl. Bertelsmann Stiftung (2021).

<sup>8</sup> Vgl. Statista (2025a).

<sup>9</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg (2023).

darfsableitung der jeweiligen Asset-Klassen identifiziert und sowohl deren bisherige Entwicklung als auch zukünftige Prognosen analysiert. Mithilfe der Analyse wird die zentrale Frage beantwortet, ob der Bedarf an Wohnimmobilien, Pflegeheimen und Kindertagesstätten heute und in Zukunft gedeckt werden kann. Gleichzeitig wird untersucht, inwiefern sich die Bedarfe in diesen Bereichen infolge der demografischen Entwicklung sowohl quantitativ als auch qualitativ verändern. Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden in einem Ausblick übergeordnete Handlungsempfehlungen formuliert, die aufzeigen, in welchen Bereichen bestehende Maßnahmen gestärkt oder weiterentwickelt werden sollten, um dem zukünftigen Bedarf adäquat zu begegnen. Die Untersuchung erfolgt dabei ausgehend von der aufgestellten These, dass in Hamburg ein strukturelles Defizit in der Versorgungslage mit Wohnimmobilien, Pflegeheimen und Kitas besteht und dass das bestehende Angebot den Bedarf nicht vollständig deckt.

## 2 Literaturgestützte Grundlagen

### 2.1 Demografischer Wandel in Deutschland

Der demografische Wandel beschreibt die Entwicklung der Bevölkerung sowie die Veränderung ihrer Struktur und wird maßgeblich durch die Geburten, die Sterbefälle und den Wanderungssaldo beeinflusst.<sup>10</sup> In Deutschland äußert sich der demografische Wandel seit dem Jahr 1972 primär dadurch, dass die Zahl der Geburten geringer ist als die Zahl der Sterbefälle. Aus dieser Entwicklung resultierte eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz.<sup>11</sup> Ohne die kompensierende Wirkung der Wanderungsbewegungen würde dies langfristig zu einem Rückgang der Bevölkerung führen.<sup>12</sup> Obwohl der deutsche Wanderungssaldo zu Zeiten der Wirtschaftskrise um 2008 bzw. 2009 noch negativ ausfiel, wurde im darauffolgenden Jahrzehnt ein starker Zuzug von rund 4,53 Millionen Menschen verzeichnet, was einem jährlichen Saldo von 453.000 Personen entspricht.<sup>13</sup> Insbesondere in den vergangenen Jahren hat sich Deutschland zu einem wichtigen Zuwanderungsziel entwickelt, was sich im Zuwachs von rund 2,67 Millionen Personen in den letzten vier Jahren zeigt. Zuletzt sorgten vor allem geopolitische Ereignisse, insbesondere der Ukraine-Krieg, zu einem Wanderungsüberschuss von rund 1,4 Millionen Menschen, dem bislang höchsten Rekordniveau seit der Gründung der Bundesrepublik im Jahr 1949. Aufgrund des negativen natürlichen Bevölkerungssaldos wird das Bevölkerungswachstum in Deutschland ausschließlich durch Zuwanderung erreicht. Ohne eine positive Nettozuwanderung wäre die Bevölkerungszahl in Deutschland seit mehr als 40 Jahren rückläufig.<sup>14</sup> Dabei sind die verstärkten Wanderungsbewegungen in den Zentren großstädtischer Ballungsräume besonders spürbar.

Ein zentrales Merkmal des demografischen Wandels in Deutschland ist die Alterung der Bevölkerung. Maßgeblich für diese Entwicklung ist zum einen der Rückgang der Geburtenrate und zum anderen die steigende Lebenserwartung. Zwischen den Jahren 1991 und 2022 ist die Zahl der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter von 12 Millionen auf 18,7 Millionen gestiegen. Gemessen an der Gesamtbevölkerung Deutschlands entspricht dies einem Anstieg von 15 % auf 22 %.<sup>15</sup> Im Gegensatz dazu ist die Zahl der deutschen Gesamtbevölkerung von 1991 bis 2022 um rund 4,1 Millionen Menschen gestiegen. Dieser Vergleich veranschaulicht, dass die Zahl der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter deutlich schneller gestiegen ist als die Gesamtbevölkerung. Auch innerhalb der Alterskohorte der über 85-Jährigen ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Im Zeitraum von 1991 bis 2022 ist die Zahl der über 85-Jährigen von 1,2 Millionen auf 2,7 Millionen Menschen gestiegen, was einer Zunahme von 125 % entspricht. Demnach hat sich die Zahl um mehr als das Doppelte erhöht und wuchs im relativen Vergleich stärker als der Anteil der Menschen ab 65 Jahren. Aus dem Anstieg des Anteils älterer Menschen resultiert eine Zunahme der Sterbefälle in Deutschland.<sup>16</sup> Gleichzeitig

<sup>10</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025a).

<sup>11</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025a).

<sup>12</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025a).

<sup>13</sup> Vgl. Henger (2025) S. 233.

<sup>14</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025a).

<sup>15</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (o. J.).

<sup>16</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (o. J.).

steigt jedoch die Lebenserwartung. Diese liegt aktuell laut der Sterbetafel 2021/2023 bei neugeborenen Jungen bei 78,2 Jahren und bei neugeborenen Mädchen bei 83,0 Jahren.<sup>17</sup> Entwicklungen wie diese bringen sowohl politische als auch gesellschaftliche Veränderungen und Herausforderungen mit sich. Den „Schwerpunkt der Altersverteilung“<sup>18</sup> stellen die geburtenstarken Babyboomer Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre dar, die aktuell zunehmend das Renteneintrittsalter erreichen. Daraus resultiert ein Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials.<sup>19</sup> Dies beeinflusst den deutschen Arbeitsmarkt, die sozialen Sicherungssysteme sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Eine der zentralen Folgen ist der zunehmende Fachkräftemangel.<sup>20</sup>

## **2.2 Wohn- und Sozialimmobilien – Abgrenzung**

### **2.2.1 Wohnimmobilien**

Wohnimmobilien nehmen in der Immobilienwirtschaft eine zentrale Rolle ein, indem sie als lebensnotwendige Ressource das menschliche Grundbedürfnis nach Wohnen erfüllen. Demnach fungieren Wohnimmobilien nicht nur im wirtschaftlichen, sondern auch im sozialen Sinne als wichtige Ressource. Demografisch bedingte Entwicklungen sind, neben der Veränderung von Einkommensverhältnissen sowie Wohnpräferenzen, ein wesentlicher Treiber der Nachfrage für Wohnimmobilien. Der Bedarf an Wohnflächen hängt von der Entwicklung der Bevölkerungs- und Altersstruktur ab. Erstere wird maßgeblich sowohl durch die Binnenmigration als auch durch grenzüberschreitende Migration beeinflusst.<sup>21</sup> Auch wenn aus der Zuwanderung positive Effekte hinsichtlich des Arbeitskräftemangels resultieren können, stellt sie den Wohnimmobilienmarkt vor allem in den Großstädten Deutschlands vor Herausforderungen. Während die Ballungszentren stetig wachsen, ist die Bevölkerungszahl in einigen Regionen rückläufig, woraus regionalisierte Unterschiede im Wohnungsbedarf resultieren.<sup>22</sup> Auch die Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands konzentrierten sich bis zum Jahr 2014 hauptsächlich auf die Großstädte, was auf die guten Bedingungen für Arbeit und Bildung zurückzuführen ist. Anschließend waren die Wanderungssalden der Großstädte rückläufig. Grund dafür waren jedoch nicht eine negative Entwicklung der Attraktivität, sondern die hohen Wohnkosten und der Wohnraumangel. Zwischen den Jahren 2021 und 2025 liegt der jährliche Wohnungsbedarf in Deutschland bei rund 372.600 Wohnungen, wovon 323.800 demografiebedingt und 48.800 ersatzbedingt sind. Der Bedarf an Wohnungen hat sich vor allem durch den Ukraine-Krieg deutlich erhöht. Auch wenn der Bedarf in den kommenden Jahren abnimmt, kann dieser nicht durch die aktuelle Bautätigkeit kompensiert werden. Zu einem Ausgleich kommt es frühestens im Jahr 2030. Derzeit befindet sich der deutsche Wohnungsbau in einer Schieflage, denn es herrscht eine große Diskrepanz zwischen dem hohen Bedarf an Wohnungen und der geringen Bautätigkeit, was mitunter auf den Anstieg der Baukosten, den Rückgang von Baugenehmigungen und einen Mangel an Förderungen zurückzuführen ist.

---

<sup>17</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (o. J.).

<sup>18</sup> Philipp/Holger (2024).

<sup>19</sup> Vgl. Philipp/Holger (2024).

<sup>20</sup> Vgl. Bujard (2022).

<sup>21</sup> Vgl. Henger (2025) S. 233.

<sup>22</sup> Vgl. Henger (2025) S. 234f.

Mergelsberg, Schöne

Insbesondere die deutschen A-Städte verzeichnen einen hohen Wohnungsbedarf.<sup>23</sup> Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt der Wohnungsbedarfe, der sich auf 4,5 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr beläuft, liegt der Wert der A-Städte bei 7,3. Im Zuge der Zinswende im Jahr 2022 verzeichnet Deutschland einen Rückgang der Aktivitäten im Wohnungsneubau. Dies verschärft den bereits bestehenden Wohnungsmangel an zahlreichen Standorten, was wiederum zu einer signifikanten Erhöhung der Immobilienpreise und Mieten im Wohnsektor führte. In den letzten Jahren traten dementsprechend zwei herausfordernde Veränderungen gleichzeitig aufeinander, nämlich der hohe Zuzug von außen infolge des Ukraine-Kriegs und der erschwerte Erwerb von Wohneigentum als Folge der erhöhten Finanzierungskosten. Daraus resultierte ein Einbruch der Nachfrage nach eigengenutzten Wohnflächen, insbesondere nach Ein- und Zweifamilienhäusern, und ein größeres Interesse an Mietwohnungen mit entsprechend höheren Mietpreisen.<sup>24</sup>

Demnach stehen die A-Städte im Kontext dieser Entwicklungen besonders unter Druck. In den vergangenen Jahren kam es nach dem pandemiebedingten Stagnieren des Bevölkerungswachstums wieder zu einem Anstieg, der den Wohnraummangel, insbesondere im Bereich von Geschosswohnungen und kleineren Wohnungen, zusätzlich verschärfte. Jedoch zeichnen sich auch für die verschiedenen A-Städte Unterschiede ab, wobei München seinen aktuellen quantitativen Wohnungsbedarf beispielsweise besser decken kann als Köln oder Stuttgart. Folglich ergeben sich auch in Zukunft Unterschiede bei der Deckung des Wohnungsbedarfs. Insgesamt verzeichnen die A-Städte im Vergleich zur Bundesebene zwar höhere Quoten an Baugenehmigungen und Fertigstellungen, dennoch ist dies nicht ausreichend, um den Gesamtbedarf abzudecken.<sup>25</sup>

### 2.2.2 Sozialimmobilien

Anders als bei den Wohnimmobilien gibt es bei der Analyse der Nachfrage von Sozialimmobilien einige weitere Faktoren, die betrachtet werden müssen, da es sich hierbei um Betreiberimmobilien handelt. Diese sind zum einen die Deckung des Fachkräftebedarfs und zum anderen die Dynamik der Kosten und die finanzielle Zugänglichkeit der Leistungen. Die Verantwortung für die Verfügbarkeit dieser Asset-Klasse liegt hauptsächlich bei den Ländern und Kommunen und aktuell wird in einigen Bereichen ein hoher Bedarf an Investitionen verzeichnet. Ein Beispiel hierfür sind die Kindertagesstätten, die aktuell ein deutschlandweites Defizit von bis zu 400.000 Betreuungsplätzen aufweisen. Auch im Bereich der Pflegeimmobilien sind Herausforderungen erkennbar, denn bis zum Jahr 2040 werden deutschlandweit 322.000 ergänzende Pflegeplätze in stationären Einrichtungen benötigt. Die Entwicklung des Bedarfs gestaltet sich jedoch je nach Standort unterschiedlich. Generell kann das Angebot aktuell nicht mit der Nachfrage mithalten. Die Hauptgründe dafür sind der Mangel an vorhandenen Grundstücken und der Fachkräftemangel, aber auch der erhöhte Investitionsbedarf aufgrund überalterter Bausubstanzen, die letztendlich zu notwendigen Modernisierungen führen.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Vgl. Henger (2025) S. 235f.

<sup>24</sup> Vgl. Henger (2025) S. 236f.

<sup>25</sup> Vgl. Henger (2025) S. 239f.

<sup>26</sup> Vgl. Grabow (2025) S. 196f.

### 3 Methodik und Vorgehensweise

Im Rahmen dieser wissenschaftlichen Arbeit wurde als Methodik eine Kombination aus Literaturrecherche und qualitativen Experteninterviews gewählt, um die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den Bedarf an Wohnimmobilien, Kindertagesstätten und Pflegeheimen zu analysieren und zu bewerten.

#### 3.1 Experteninterview

##### 3.1.1 Begründung der Methodik

Zur Vertiefung der aus der Literatur abgeleiteten theoretischen Grundlagen und zur Einbeziehung eines fundierten Praxiswissens wurden qualitative Experteninterviews durchgeführt. Die Methode des Experteninterviews wurde gewählt, da Experten über hochaktuelles Fachwissen aus den Bereichen der demografischen Entwicklung sowie der Bedarfssituation und -ableitung von Wohnimmobilien, Kindertagesstätten und Pflegeheimen verfügen. Dies ist im Kontext dieser Arbeit besonders relevant, da die herangezogenen wissenschaftlichen Quellen oftmals zeitlich zurückliegen und vergangene Entwicklungen abbilden. Die Experteninterviews ermöglichen es, aktuelle Entwicklungen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu betrachten und zu beurteilen, ob sich vergangene Entwicklungen fortsetzen oder ob sich die Bedarfssituation geändert hat. Auf dieser Grundlage werden anschließend ein Ausblick und Handlungsempfehlungen dahingehend formuliert, welche Maßnahmen weiter ausgebaut werden müssen, um den Veränderungen der jeweiligen Bedarfe gerecht zu werden. Um die Ergebnisse der Interviews auszuwerten und zu veranschaulichen, wurde eine qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring durchgeführt. Dabei wurde die Strukturierung bzw. die induktive Kategorienbildung als geeignet erachtet, da somit eine bestimmte Struktur aus den Experteninterviews herausgefiltert werden kann. Die Anwendung dieser Methode der Inhaltsanalyse wird im Folgenden näher erläutert.<sup>27</sup>

##### 3.1.2 Vorgehensweise und Durchführung

Zu Beginn der Vorbereitung der Interviews wurden aus dem bereits vorhandenen Fachwissen Leitfäden erstellt. Interviewleitfäden dienen der Strukturierung der Themenfelder und wirken unterstützend während der Durchführung des Interviews. In dieser Arbeit wurde mit sogenannten „teilstandardisierten Leitfäden“<sup>28</sup> gearbeitet. Das bedeutet, dass bereits im Vorfeld präzise Fragen vorformuliert wurden. Zur Orientierung und Übersicht wurde zu Beginn ein allgemeiner Basisleitfaden erstellt, der alle Themenbereiche dieser Arbeit abdeckt. Aufgrund der Betrachtung verschiedener Asset-Klassen wurden Experten aus unterschiedlichen beruflichen Tätigkeitsbereichen und Disziplinen befragt. Während eine Expertin beispielsweise auf den Bereich der Kita-Immobilien spezialisiert ist, wurde ein weiterer Experte gezielt zum Wohnimmobilienmarkt Hamburgs befragt. Aus diesem Grund wurden die Interviewleitfäden für jeden Experten auf der Grundlage des Basisleitfadens individualisiert.<sup>29</sup> Bei qualitativen Interviews ist es in der Praxis durchaus üblich, dass in den einzelnen Gesprächen nicht die identischen Fragen gestellt werden.<sup>30</sup> Ebenfalls üblich für die Praxis ist, dass die vorformulierten Fragestellungen in

---

<sup>27</sup> Vgl. Mayring (2022) S. 96f.

<sup>28</sup> Bogner et al. (2014) S. 28.

<sup>29</sup> Vgl. Bogner et al. (2014) S. 30f.

<sup>30</sup> Vgl. Bogner et al. (2014) S. 28f.

der tatsächlichen Erhebungssituation auf andere Art und Weise formuliert, in einer abweichenden Reihenfolge gestellt und teilweise übersprungen werden, da sie im Laufe des Gesprächs bereits beantwortet wurden.<sup>31</sup> Dies trifft auch auf die im Rahmen dieser Arbeit geführten Interviews zu. Die Interviewleitfäden wurden bewusst mit erzählungsgenerierenden Fragen konzipiert, damit „die Befragten längere, eigenständig strukturierte Schilderungen und Darstellungen produzieren.“<sup>32</sup> Der Interviewleitfaden wurde so ausgelegt, dass alle Fragen innerhalb einer Zeitspanne von etwa 30 Minuten bis maximal 45 Minuten beantwortet werden konnten. Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte gezielt, um eine möglichst umfassende Abdeckung des Forschungsfeldes zu gewährleisten. Die geführten Interviews wurden aufgezeichnet und transkribiert, wodurch eine fundierte Grundlage für die anschließende qualitative Inhaltsanalyse geschaffen wurde.

### 3.1.3 Auswertung durch qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring

Um die durchgeführten Experteninterviews auszuwerten, wurde die sogenannte Strukturierung inklusive deduktiver Kategorienanwendung nach Mayring herangezogen. Diese Methode der qualitativen Inhaltsanalyse dient dazu, gezielt eine Struktur aus dem Material, in diesem Fall den Transkripten der Interviews, zu extrahieren. Zunächst wurde ein Kategoriensystem entwickelt, dessen Haupt- und Unterkategorien aus der vorangegangenen Literaturrecherche abgeleitet wurden, die die theoretische Grundlage bildet.<sup>33</sup> Im Sinne dieser Arbeit wurde ein nominales Kategoriensystem erstellt, also eine Zusammenstellung gleichwertiger Punkte. Anschließend wurde der Kodierleitfaden erstellt. Dazu musste zunächst in drei Schritten festgelegt werden, wann ein Textausschnitt der transkribierten Interviews einer bestimmten Kategorie zugeordnet werden kann. Der erste Schritt ist dabei das Definieren der Kategorien, um präzise festzulegen, welche Textausschnitte zu einer Kategorie zählen. Im nächsten Schritt wurde jeweils ein Ankerbeispiel für jede der Unterkategorien herausgefiltert. Dabei wurden ausgewählte Textpassagen aus den Interviewtranskripten herangezogen, die einer Kategorie entsprechen und diese beispielhaft darstellen. Im dritten und letzten Schritt wurden schließlich Kodierregeln festgelegt die, dazu dienen, Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden und eine präzise Einordnung der Textteile zu gewährleisten.<sup>34</sup> Nach der Erstellung des Kodierleitfadens erfolgte der Revisionsdurchgang, bei dem die ersten beiden Interviews analysiert und der Kodierleitfaden anschließend weiter angepasst wurde. Mit dieser Methodik wurden schließlich auch die verbleibenden Transkripte analysiert und der Kodierleitfaden finalisiert.<sup>35</sup> Trotz inhaltlicher Unterschiede wurden alle Interviews gemeinsam ausgewertet, da sich themenübergreifende Aussagen ergaben, die für das Gesamtbild relevant sind. Im Rahmen dieser Arbeit stellt die Zuordnung der deduktiv hergeleiteten Kategorien zum Textmaterial das Ergebnis dieser Untersuchung dar.<sup>36</sup> Die aus den Experteninterviews gewonnenen Erkenntnisse werden in den folgenden Kapiteln in Kombination mit den Ergebnissen der Literaturrecherche dargestellt.

---

<sup>31</sup> Vgl. Bogner et al. (2014) S. 29f.

<sup>32</sup> Bogner et al. (2014) S. 62.

<sup>33</sup> Vgl. Mayring (2022) S. 96f.

<sup>34</sup> Vgl. Mayring (2022) S. 96f.

<sup>35</sup> Vgl. Mayring (2022) S. 98.

<sup>36</sup> Vgl. Mayring (2022) S. 98f.

### **3.2 Eingrenzung der Asset-Klassen**

Der Asset-Klasse „Sozialimmobilien“ lassen sich eine Vielzahl verschiedener Immobilienarten zuordnen. Ziel dieser Arbeit ist es, den demografisch bedingten Bedarf an Wohn- und Sozialimmobilien am konkreten Beispiel einer Stadt, in diesem Fall Hamburg, zu analysieren. Da eine ganzheitliche Betrachtung der Asset-Klasse Sozialimmobilien den Umfang dieser Arbeit übersteigen würde, wurde eine Eingrenzung der zu analysierenden Immobilienarten vorgenommen. Der Grundgedanke dieser Arbeit ist es, exemplarisch die gesamte Bandbreite des menschlichen Lebenslaufs abzubilden und dabei für verschiedene Lebensphasen jeweils eine repräsentative Immobilienart innerhalb der Asset-Klassen Wohn- und Sozialimmobilien zu analysieren. Um einen Großteil der menschlichen Alterskohorten innerhalb dieser Analyse abzudecken, wurde der Fokus auf Kindertagesstätten, Wohnimmobilien und Pflegeheime gelegt. Somit werden einige der Alterskohorten im Kindesalter, im Erwachsenenalter und im hohen Alter abgedeckt. Durch diese Eingrenzung wird sichergestellt, dass die gewählten Asset-Klassen in ausreichendem Umfang analysiert werden können und Unterschiede in der Bedarfsableitung und -entwicklung im Hinblick auf demografische Entwicklungen herausgearbeitet werden.

## 4 Status Quo und Analyse des Immobilienbedarfs in Hamburg

### 4.1 Charakterisierung der Hansestadt Hamburg

Die Hansestadt Hamburg zählt zu den A-Städten Deutschlands und befindet sich im hohen Norden des Landes. Zum Stand des 31. Dezember 2023 zählt Hamburg, nach Auszählung aus dem Melderegister, insgesamt 1.964.021 Einwohner mit Haupt- und alleinigem Wohnsitz in Hamburg.<sup>37</sup> Laut der Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022, liegt die aktuelle ausgewiesene Bevölkerungszahl bei 1.862.565.<sup>38</sup> Da bei der Erhebung durch das Statistikamt Nord unterschiedliche Methoden verwendet werden, unterscheiden sich die Zahlen aus dem Melderegister von denen des Zensus und der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung.<sup>39</sup> Hamburg ist, nach Berlin mit rund 3,7 Millionen Einwohnern, die zweitgrößte Stadt Deutschlands, gefolgt von München, Köln und Frankfurt am Main.<sup>40</sup> Gleichzeitig fungiert die Stadt als Zentrum der Metropolregion Hamburg, welche rund 5,4 Millionen Einwohner verzeichnet.<sup>41</sup> Hamburg gliedert sich in sieben Bezirke, denen jeweils ein eigenes Bezirksamt zugeordnet ist, die verwaltungsbezogene Aufgaben mit lokalem Bezug übernehmen. Die sieben Bezirke sind Altona, Bergedorf, Eimsbüttel, Hamburg-Mitte, Hamburg-Nord, Harburg und Wandsbek.<sup>42</sup> Weiterhin untergliedert sich die Hansestadt in 104 Stadtteile.<sup>43</sup> Die Stadt Hamburg profitiert als Wirtschaftsstandort von ihrem hohen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, also einer Vielzahl von Pull-Faktoren.<sup>44</sup> Die Wirtschaftsstruktur ist eng mit dem Hamburger Hafen verbunden. Dieser zählt zu den wichtigsten Arbeitgebern der Stadt, denn er ist auch als der größte Hafen Deutschlands bekannt und stellt einen der bedeutendsten Umschlagplätze weltweit dar. Darüber hinaus spielt auch der Bereich Luft- und Raumfahrttechnik, mit Airbus als dem größten Arbeitgeber der Stadt, eine wichtige wirtschaftliche Rolle. Zudem verfügt der Standort über eine Vielzahl an Bildungs- und Forschungsmöglichkeiten, etwa durch die Hochschulen, das Universitätsklinikum oder diverse Einrichtungen der Forschung.<sup>45</sup> Sowohl die starke Wirtschaftsstruktur als auch die kulturelle und lagebezogene Attraktivität, rücken die Stadt Hamburg in den Fokus von Zuwanderern. Dies spiegelt sich in der stetigen Zunahme der Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren wider, was vor allem die städtische Entwicklungsplanung vor Herausforderungen stellt. Deshalb ist eine genaue Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung unabdinglich, um den Bedarf an Immobilien abzuleiten. Vor allem demografische Trends, wie die Veränderung der Altersstruktur und die Wanderungsbewegungen, die auch auf Bundesebene von zentraler Bedeutung sind, sollten bei der Analyse im Fokus stehen. Durch die Veränderung der Bevölkerungsstruktur durchlebt auch die Immobilienwirtschaft einen Wandel. Daraus resultiert eine veränderte Nachfrage nach Wohn- und Sozialimmobilien, die in den nachfolgenden Kapiteln näher untersucht werden.<sup>46</sup> Zunächst werden die vergangenen und gegenwärtigen Entwicklungen sowie der aktuelle Status Quo der Hamburger Bevölkerung näher betrachtet.

---

<sup>37</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024a) S. 12.

<sup>38</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025a).

<sup>39</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025b).

<sup>40</sup> Vgl. Statista (2025a).

<sup>41</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025c).

<sup>42</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025a).

<sup>43</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2023).

<sup>44</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLV.

<sup>45</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg (2023).

<sup>46</sup> Vgl. FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (2023) S. 12.

#### 4.1.1 Demografische Ausgangslage und Entwicklung der Bevölkerung

Die Stadt Hamburg ist geprägt von einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Im Betrachtungszeitraum von 2013 bis 2023 ist die Bevölkerung Hamburgs um 9,4 % gestiegen. Aktuell liegt die Bevölkerungszahl in Hamburg bei 1.862.565 Menschen. Abbildung 1 veranschaulicht die Bevölkerungsentwicklung Hamburgs und zeigt das kontinuierliche Bevölkerungswachstum auf.<sup>47</sup>

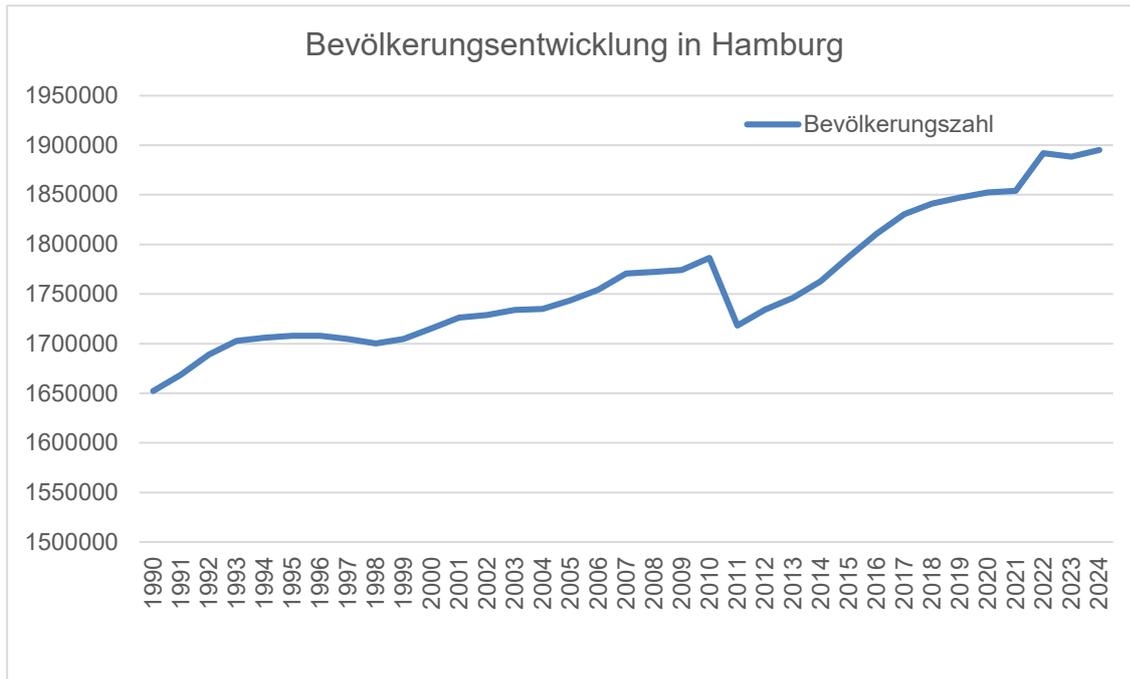


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg von 1990 bis 2024<sup>48</sup>

Im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2009 ist die Bevölkerungszahl gestiegen, während sie die darauffolgenden zwei Jahre zurückging. Dieser Rückgang ist jedoch durch die Korrektur auf Basis des Zensus im Jahr 2011 zu begründen. Ab dem Jahr 2012 konnte ein stärkerer Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnet werden. Zwischen 2017 und 2021 gab es zwar immer noch ein Bevölkerungswachstum, jedoch in reduzierter Intensität.<sup>49</sup> Im Jahr 2022 erreichte die Bevölkerungszahl Hamburgs einen neuen Höchststand.<sup>50</sup> Die Entwicklung verläuft in den einzelnen Bezirken Hamburgs allerdings verschieden. Während das Wachstum im Zeitraum von 2012 bis 2021 in Harburg, Hamburg-Nord und Eimsbüttel überdurchschnittlich verläuft, bewegen sich die Bezirke Bergedorf, Altona sowie Wandsbek auf dem Niveau des Mittelwertes für Hamburg von + 7,4 %. Die geringste Wachstumsrate verzeichnet der Bezirk Hamburg-Mitte mit 4,3 %.<sup>51</sup>

<sup>47</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung/Bund-Länder Demografieportal (2025).

<sup>48</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung/Bund-Länder Demografieportal (2025).

<sup>49</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung/Bund-Länder Demografieportal (2025).

<sup>50</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung/Bund-Länder Demografieportal (2025).

<sup>51</sup> Vgl. FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (2023) S. 16f.

Hamburg verzeichnete in den vergangenen Jahren zunächst einen moderaten Anstieg der Geburtenzahlen, seit dem Jahr 2020 ist dieser Trend jedoch rückläufig.<sup>52</sup> Demnach setzte der Rückgang der Geburtenrate, der in Deutschland bereits seit 1972 zu beobachten ist, in Hamburg deutlich später ein. Im Vergleich der deutschen Bundesländer weist Hamburg im Jahr 2023 mit 1,24 die zweitniedrigste Geburtenrate auf und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 1,35.<sup>53</sup> Die Zahl der Sterbefälle ist jedoch gestiegen. Infolge dieser Entwicklungen wies der natürliche Bevölkerungssaldo, der in der Vergangenheit positiv verlief, im Jahr 2022 erstmals wieder einen negativen Wert auf (siehe Abbildung 2).<sup>54</sup>

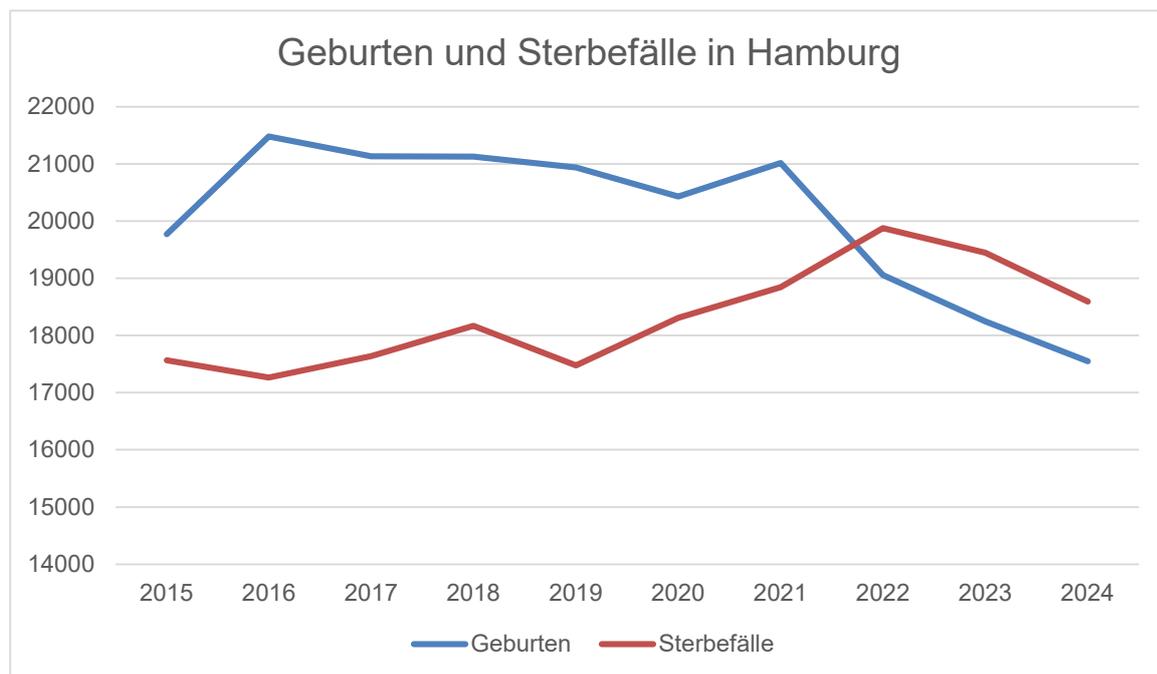


Abbildung 2: Geburten und Sterbefälle in Hamburg im Zeitverlauf<sup>55</sup>

#### 4.1.2 Alterung der Gesellschaft

Deutschlandweit ist eine Alterung der Bevölkerung zu verzeichnen. Das Medianalter liegt dabei aktuell bei 44,6 Jahren.<sup>56</sup> Mit einem Medianalter von 42,1 Jahren wird Hamburg im bundesweiten Vergleich als das jüngste Bundesland bezeichnet.<sup>57</sup> Dennoch ist die Alterung der Gesellschaft auch in Hamburg zu beobachten, wenn auch in einer abgeschwächten Ausprägung. Wie Abbildung 3 zu entnehmen ist, zeigen sich bei der Entwicklung der älteren Alterskohorten im Zeitraum von 2013 bis 2023 Unterschiede.

<sup>52</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLVII.

<sup>53</sup> Vgl. Statista (2025b).

<sup>54</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025d).

<sup>55</sup> Eigene Abbildung in Anlehnung an Statistikamt Nord (2025d); Bevölkerungsentwicklung in Hamburg Ausgaben 2016-2024 von Statistikamt Nord (siehe auch Statistikamt Nord [2025g]).

<sup>56</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025b).

<sup>57</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025b).

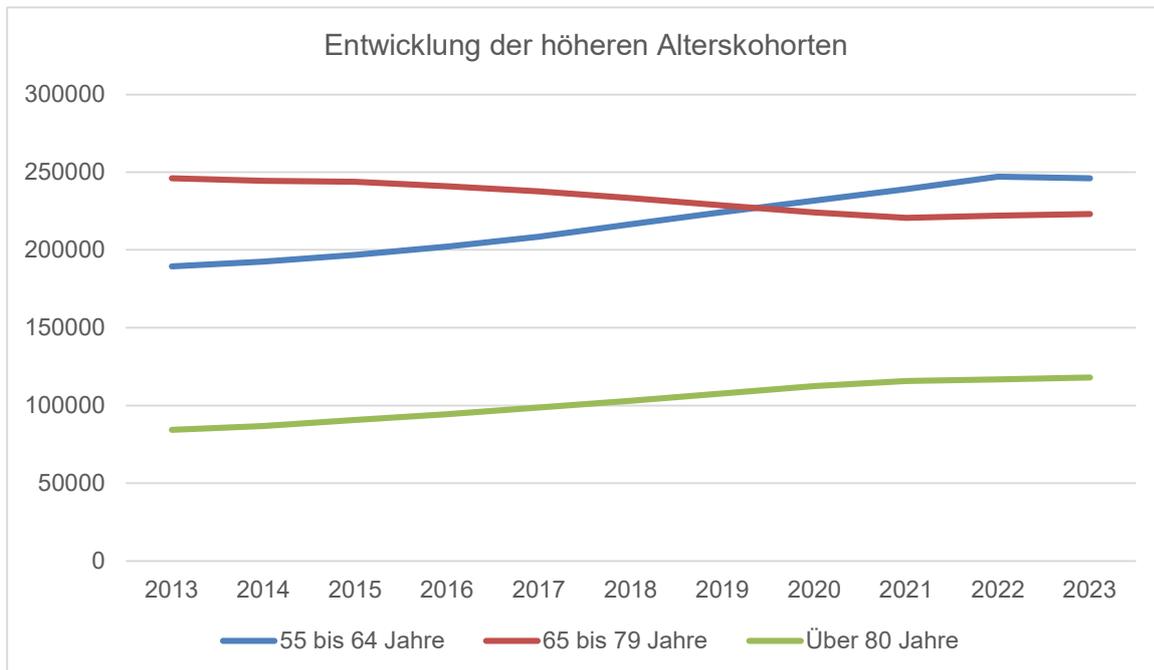


Abbildung 3: Entwicklung der Alterskohorten in Hamburg<sup>58</sup>

Der Anteil der Gruppe der 55- bis 64-jährigen betrug im Jahr 2013 rund 10,9 % und im Jahr 2023 lag dieser bereits bei 13,3 %, was einem Anstieg von 2,4 % entspricht.<sup>59</sup> Demgegenüber steht der Anteil der älteren Bevölkerung der Altersgruppe von 65 bis 79 Jahren. Innerhalb dieser Altersgruppe konnte im Zeitraum von 2013 bis 2023 ein Rückgang des Anteils an der Gesamtbevölkerung von 14,1 % auf 11,7 % festgestellt werden. Bei weiterer Unterteilung dieser Altersgruppe ist jedoch zu erkennen, dass die Zahl der 70- bis 79-jährigen zwar tatsächlich zurückgegangen ist, aber die Anzahl der 65- bis 69-jährigen um 6,1 % gestiegen ist.<sup>60</sup> Eine signifikante Entwicklung ist bei der Zahl der Hochbetagten, also der Bevölkerung ab 80 Jahren<sup>61</sup>, zu beobachten. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung ist von 4,8 % auf 6,2 % gestiegen. Im Zeitraum von zehn Jahren verzeichnete die Anzahl der über 80-jährigen demnach einen Anstieg von 33.527 Personen.<sup>62</sup> Äquivalent zur bundesweiten Entwicklung, erreichen auch die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer-Generation in Hamburg zunehmend das Renteneintrittsalter. Dies bringt auch in Hamburg weitreichende Herausforderungen, wie die Verstärkung des Fachkräftemangels, mit sich.<sup>63</sup>

#### 4.1.3 Wanderungsbewegungen

Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands sowie aus dem Ausland stellen einen wesentlichen Einflussfaktor für die demografische Entwicklung Hamburgs dar. Etwa 40,4 % der Bevölkerung Hamburgs hat einen Migrationshintergrund<sup>64</sup> und somit liegt Hamburg über dem

<sup>58</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Wegweiser Kommune (2025).

<sup>59</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025e).

<sup>60</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025e).

<sup>61</sup> Vgl. Gerstl (2021) S. 2.

<sup>62</sup> Vgl. Wegweiser Kommune (2025).

<sup>63</sup> Vgl. Handelskammer Hamburg. (2025).

<sup>64</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025f).

Bundesdurchschnitt von 29,7 %.<sup>65</sup> Gemessen an der Gesamtbevölkerung Hamburgs, ist der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Zeitraum von 2012 bis 2021 um 4,1 % gestiegen. Im Zeitraum von 2017 bis 2021 lässt sich in Hamburg eine leichte Abnahme des Wanderungsvolumens beobachten. In Abbildung 4 wird sichtbar, dass sich dieser Trend im Jahr 2021 erstmals in einem leichten Wanderungsverlust niederschlug.<sup>66</sup> Anschließend stieg die Zahl der ausländischen Zuzüge erneut an, was primär auf kriegsbedingte Umstände zurückzuführen ist.<sup>67</sup>

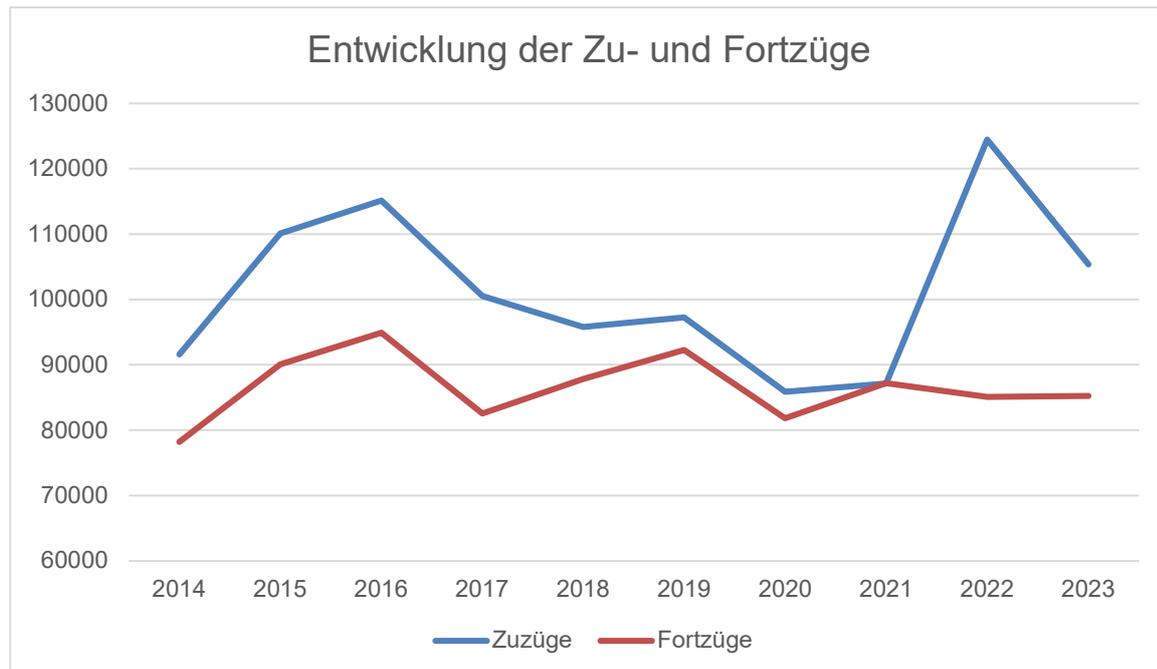


Abbildung 4: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Hamburg<sup>68</sup>

Hamburg erlebt jedoch, mit einem durch die Covid-19-Pandemie bedingten Maximalstand im Jahr 2021, eine steigende Abwanderung an das Umland. Dennoch verzeichnet die Stadt kontinuierlich Zuzüge aus anderen Teilen Deutschlands und aus dem Ausland. Insbesondere die internationale Migration leistet einen Beitrag zur positiven Entwicklung des Wanderungssaldos.<sup>69</sup> Die Tabelle 1 veranschaulicht die Wanderungsbewegungen des Jahres 2022 in Hamburg. In diesem Jahr entfielen über 56 % der Zuzüge nach Hamburg auf Personen aus dem Ausland. An zweiter und dritter Stelle folgten Zuzüge aus den angrenzenden Bundesländern Schleswig-Holstein und Niedersachsen, während rund 20 % der Zuzüge aus dem übrigen Bundesgebiet stammen. Bei den Fortzügen hingegen entfielen nur etwa 30 % auf das Ausland, während 44 % der Fortziehenden in die angrenzenden Bundesländer abwanderten und 25 % in andere Teile Deutschlands zogen.<sup>70</sup>

<sup>65</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung (2024).

<sup>66</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025g).

<sup>67</sup> Vgl. Norddeutscher Rundfunk (2024).

<sup>68</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistikamt Nord (2025g).

<sup>69</sup> Vgl. FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (2023) S. 43f.

<sup>70</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025h).

<b>Zuzüge insgesamt</b>		<b>124.493</b>
davon aus	Schleswig-Holstein	16.753
	Niedersachsen	11.440
	Bremen	1.257
	Restliches Bundesgebiet	25.135
	Ausland	69.908
<b>Fortzüge insgesamt</b>		<b>85.065</b>
davon nach	Schleswig-Holstein	23.026
	Niedersachsen	14.048
	Bremen	865
	Restliches Bundesgebiet	21.309
	Ausland	25.817
<b>Wanderungssaldo</b>		<b>39.428</b>

Tabelle 1: Zu- und Fortzüge Hamburg in 2022<sup>71</sup>

#### 4.1.4 Haushaltsstruktur

Maßgeblich für die Entwicklung der Haushalte ist die Entwicklung der Bevölkerung. Wie bereits erläutert ist die Stadt Hamburg von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum geprägt, was sich folglich auch in einer Zunahme der Haushaltszahlen widerspiegelt.<sup>72</sup> In der Hansestadt Hamburg beläuft sich die Gesamtzahl der Haushalte zum Stand des 31.12.2023 auf 1.072.890 Haushalte. In Hamburg hat sich in der Vergangenheit ein klarer Trend der Singularisierung entwickelt.<sup>73</sup> Demnach gibt es in Hamburg 589.081 Einpersonenhaushalte, was einem relativen Anteil von etwa 54,9 % entspricht.<sup>74</sup> Rund 24,7 % sind Zweipersonenhaushalte, 10,0 % sind Dreipersonenhaushalte und etwa 10,4 % entfallen auf die Haushalte in denen vier Personen oder mehr leben.<sup>75</sup> Hierbei ist im Vergleich zur Bundesebene ein deutlicher Unterschied zu erkennen, denn in Hamburg ist der Anteil der Einpersonenhaushalte um 12,7 % höher.<sup>76</sup> Alleine im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2023 hat sich die Zahl der Einpersonenhaushalte um 4,2 % erhöht, was einem absoluten Zuwachs von 23.504 Haushalten entspricht.<sup>77</sup> Ein Vergleich der Städte Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, München, Leipzig und Berlin zeigt, dass Hamburg im Vergleich zur Bundesebene die meisten Einpersonenhaushalte aufweist. Bei der Gegenüberstellung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, welche die Personen pro Haushalt beschreibt, belegt die Stadt Hamburg den vorletzten Platz.<sup>78</sup> In Hamburg

<sup>71</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistikamt Nord (2025h).

<sup>72</sup> Vgl. Statista (2025c).

<sup>73</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLVII.

<sup>74</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024b).

<sup>75</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024b).

<sup>76</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024a).

<sup>77</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2020).

<sup>78</sup> Vgl. Jones Lang LaSalle (2025).

Mergelsberg, Schöne

leben durchschnittlich 1,87 Personen pro Haushalt, während der bundesweite Durchschnitt bei 2,03 liegt.<sup>79</sup>

#### **4.2 Bestand und Nutzung von Wohnimmobilien**

Alle Experten, die sich zur aktuellen Lage am Hamburger Wohnimmobilienmarkt äußerten, stimmen überein, dass sich dieser als angespannt beschreiben lässt. Um die Bedarfsentwicklung nachvollziehbarer zu gestalten, erfolgt ergänzend eine kurze Betrachtung der Angebotsseite. Zum Jahresende 2023 belief sich der gesamte Wohnungsbestand in Hamburg, einschließlich Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, auf 998.363 Einheiten.<sup>80</sup> Im Vergleich zum Jahr 2004, wo es noch rund 889.941 Wohnungen waren, entspricht dies einem Anstieg von 14 %. Die räumliche Verteilung des Wohnbestandes auf die Hamburger Bezirke hat sich in diesem Zeitraum nur geringfügig verändert.<sup>81</sup> Die meisten Wohnungen befinden sich im Bezirk Wandsbek, gefolgt von Hamburg-Nord und Hamburg-Mitte. Die niedrigste Zahl an Wohnungen weisen die Bezirke Bergedorf und Harburg auf.<sup>82</sup> Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hamburg liegt bei 76,4 Quadratmetern. In den verschiedenen Bezirken Hamburgs lassen sich Unterschiede bezüglich der durchschnittlichen Wohnungsgröße feststellen. Dabei erstreckt sich die Spanne vom niedrigsten Wert in Hamburg-Mitte mit 66,4 Quadratmetern bis zum höchsten Durchschnittswert in Wandsbek mit 83,9 Quadratmetern.<sup>83</sup> Dies veranschaulicht, dass die Wohnfläche mit zunehmender Nähe zum Zentrum abnimmt. Pro Kopf stehen den Einwohnerinnen und Einwohnern Hamburgs damit durchschnittlich 38,8 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung.<sup>84</sup> Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 47,7 Quadratmetern pro Kopf liegt die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche in Hamburg damit um etwa 8,9 Quadratmeter niedriger.<sup>85</sup>

In Hamburg liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 21 %<sup>86</sup>, während es auf Bundesebene rund 46 % sind.<sup>87</sup> Dieser Vergleich veranschaulicht, dass der Wohnungsbau in Hamburg deutlich stärker auf den Bau von Mehrfamilienhäusern ausgerichtet ist. Rund 77,1 %, also 760.047 Wohnungen, sind vermietet, während 204.611 als eigengenutzt gelten. Damit verzeichnet Hamburg, nach Berlin, die bundesweit zweitniedrigste Eigentümerquote und liegt deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von knapp 41 %.<sup>88</sup> Des Weiteren wurden zum Ende des Jahres 2023 in Hamburg rund 260.141 Wohngebäude gezählt. Davon sind 67,4 % Ein- und Zweifamilienhäuser und 32,4 % Mehrfamilienhäuser und 0,17 % entfallen auf Wohnheime.<sup>89</sup>

---

<sup>79</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024a).

<sup>80</sup> Vgl. Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. (2024).

<sup>81</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024c) S. 1.

<sup>82</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024c).

<sup>83</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024d) S. 9.

<sup>84</sup> Vgl. Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. (2024).

<sup>85</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023a).

<sup>86</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024c).

<sup>87</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023b).

<sup>88</sup> Vgl. Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. (2024).

<sup>89</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024c) S. 1f.

Mit einer aktuellen Leerstandquote von 0,3 %, weist Hamburg im Vergleich zur Bundesebene einen der niedrigsten Werte auf.<sup>90</sup> Die niedrige Leerstandsquote impliziert, dass der Wohnungsmarkt der Hansestadt von einer starken Nachfrage geprägt ist. Dies ist in Hamburg auch an den von den Experten beschriebenen ‚Sickerungseffekten‘ zu erkennen, da freiwerdende Wohnungen umgehend wieder belegt werden.<sup>91</sup> Diese stetig hohe Nachfrage spiegelt sich folglich in anhaltend hohen Mietpreisen wider. In den vergangenen fünf Jahren erhöhten sich die Bestandsmieten jährlich im Durchschnitt um 3,9 % und die Neubaumieten um 4,7 %. Diese Entwicklung wird in Abbildung 5 visualisiert.<sup>92</sup>

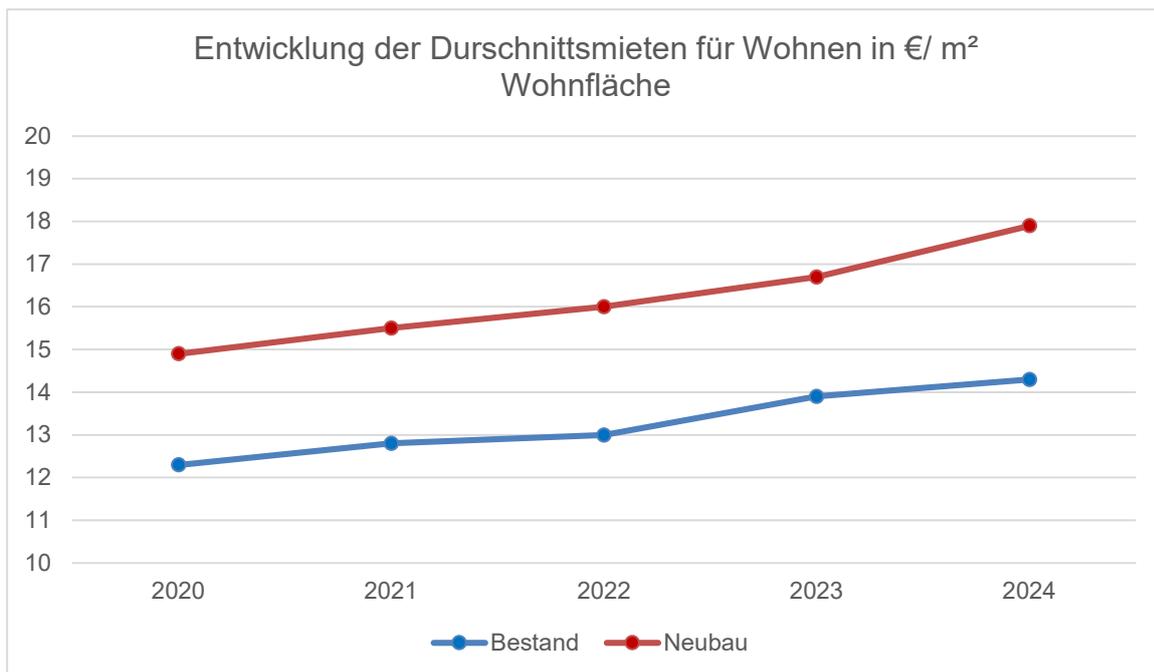


Abbildung 5: Entwicklung der Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in Hamburg<sup>93</sup>

Im Zeitraum von 2019 bis 2024 verzeichnete die Medianmiete in Hamburg einen Anstieg von rund 30 %. Aktuell liegt diese bei 16,62 Euro pro Quadratmeter und somit liegt Hamburg im Vergleich der sieben A-Städte und Leipzig auf dem vierten Platz.<sup>94</sup> Die steigenden Mieten spiegeln sich auch im zuletzt 2023 veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Hamburg wider.<sup>95</sup> Auch im Bereich der Eigentumswohnungen zeigte sich ein Aufwärtstrend. Für Bestandswohnungen erhöhten sich die Kaufpreise um rund 6,5 % und für Neubauwohnungen um 9,2 %. Diese Entwicklungen verdeutlichen die Bedeutung Hamburgs als wichtiger Standort für Wohnen und Investitionen.<sup>96</sup> Der Hauptgrund für die gestiegenen Mietpreise in Hamburg ist die hohe Nachfrage, welche durch den Mangel an Wohnraum bedingt ist. Wie bereits erläutert ist die Stadt Hamburg von einem hohen Zuzug geprägt, was einen stetig wachsenden Bedarf an Wohnungen zur Folge hat. In der Vergangenheit, insbesondere in den Jahren von 2000 bis

<sup>90</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LII.

<sup>91</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LI.

<sup>92</sup> Vgl. Grossmann & Berger (2025).

<sup>93</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Grossmann & Berger (2025).

<sup>94</sup> Vgl. Jones Lang LaSalle (2025).

<sup>95</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2023).

<sup>96</sup> Vgl. Jones Lang LaSalle (2025).

2009, wurden in der Hansestadt zu wenige Wohnungen gebaut. Demnach hielt die Fertigstellung neuer Wohnungen mit dem Zuwachs und der damit einhergehenden steigenden Nachfrage nach Wohnraum nicht Schritt. Auch der steigende Anteil an Einpersonenhaushalten sowie das gleichzeitige Bedürfnis nach Wohnungen mit größerer Wohnfläche führte dazu, dass die Mietpreise, insbesondere in innerstädtischen Lagen, anstiegen.<sup>97</sup> Abbildung 6 veranschaulicht die Entwicklung der Genehmigungen<sup>98</sup> und Fertigstellungen<sup>99</sup> von Wohnungen in Hamburg der vergangenen zehn Jahre.

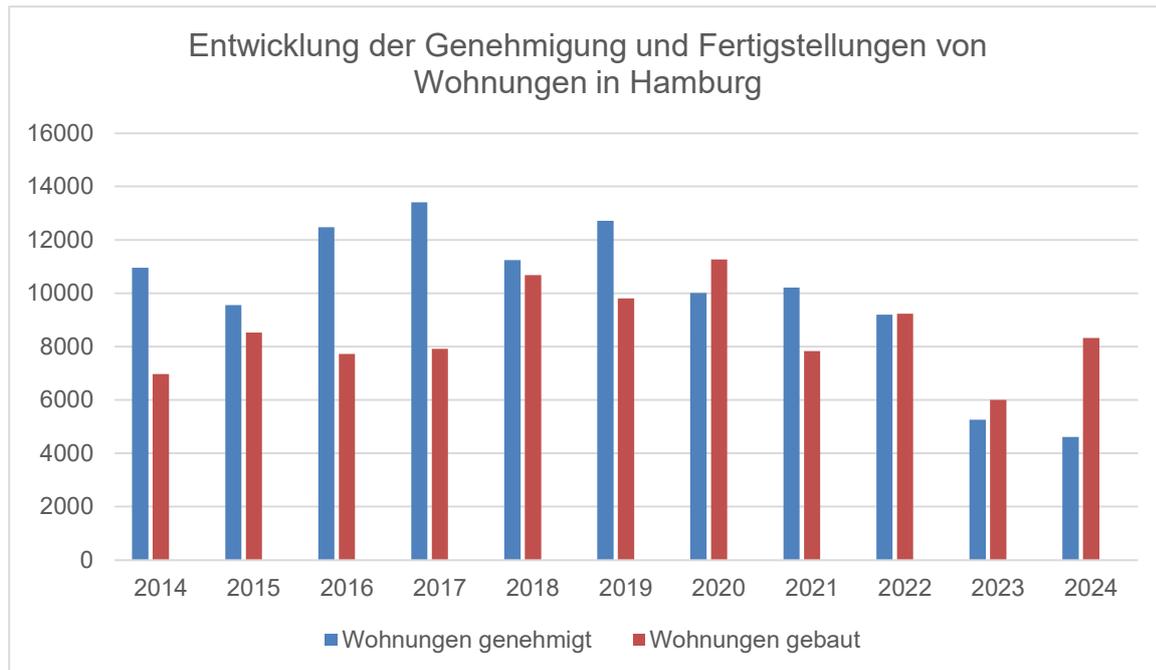


Abbildung 6: Entwicklung der Genehmigung und Fertigstellungen von Wohnungen<sup>100</sup>

Dabei ist zu erkennen, dass die Zahlen der Fertigstellungen, mit Ausnahme des Jahres 2020, stets geringer ausfielen als die der Genehmigungen. Somit belief sich der Bauüberhang, welcher die Anzahl der bereits genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen beschreibt<sup>101</sup>, zum Ende des Jahres 2024 auf insgesamt 20.378 Wohnungen.<sup>102</sup> Im Jahr 2023 zeigte sich ein deutlicher Rückgang der Fertigstellungen, der auf die Herausforderungen in der Bauwirtschaft infolge geopolitischer Entwicklungen zurückzuführen ist.<sup>103</sup> Im Jahr 2024 konnte eine leichte Erholung verzeichnet werden.<sup>104</sup> Der in Tabelle 2 dargestellte Vergleich zwischen den jährlichen Fertigstellungen und den Bedarfen an Wohnungen macht deutlich, dass in allen A-Städten ein Defizit in der Bedarfsdeckung vorliegt, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung.<sup>105</sup>

<sup>97</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025c).

<sup>98</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025d).

<sup>99</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025e).

<sup>100</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Freie und Hansestadt Hamburg (2025d) und Freie und Hansestadt Hamburg (2025e).

<sup>101</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025a).

<sup>102</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025i).

<sup>103</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025f).

<sup>104</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025i).

<sup>105</sup> Vgl. Deschermeier et al. (2024b) S. 20.

	Fertigstellungen pro Jahr (2021 bis 2023)		Wohnungsbedarf pro Jahr (2021 bis 2025)		Bedarfsdeckung
	Wohnungen Ø	Wohnungen pro 1.000 Ein- wohner	Wohnungen Ø	Wohnungen pro 1.000 Ein- wohner	In %
Berlin	16.382	4,4	31.300	8,3	52 %
Hamburg	7.690	4,1	12.400	6,5	62 %
München	8.298	5,5	8.900	5,9	93 %
Köln	2.765	2,5	7.500	6,9	37 %
Frankfurt am Main	3.509	4,5	5.700	7,4	61 %
Stuttgart	1.474	2,3	3.400	5,4	43 %
Düsseldorf	2.188	3,5	3.000	4,7	74 %

Tabelle 2: Verhältnis fertiggestellte Wohnungen im zum Bedarf in den Top-7-Städten<sup>106</sup>

In Hamburg liegen die tatsächlichen Fertigstellungen von Wohnungen für den Zeitraum von 2021 bis 2023 im Jahresdurchschnitt bei 7.690 Wohnungen, was rund 4,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner entspricht. Demgegenüber steht der Wohnungsbedarf, der für den Zeitraum von 2021 bis 2025 im Jahresdurchschnitt etwa 12.400 beträgt, was rund 6,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner entspricht. Der kurzfristige Wohnungsbedarf übersteigt demnach die Zahl der Fertigstellungen und der Bedarf in Hamburg kann nur zu 62 %, also nicht vollständig gedeckt werden.<sup>107</sup>

Auch nach Einschätzung der interviewten Experten besteht in allen Wohnsegmenten mehr Nachfrage als verfügbares Angebot. Besonders auffällig ist jedoch der Mangel an bezahlbarem Wohnraum.<sup>108</sup> Eine differenzierte Betrachtung der Lagen ergibt, dass der Bedarf besonders an sogenannten „Szenestandorten“ innerstädtischer Lagen, wie dem Schanzenviertel oder Ottensen, besonders hoch ist, da diese besonders für jüngere Personen attraktiv sind.<sup>109</sup> Die innerstädtischen Stadtteile sind jedoch bereits baulich sehr verdichtet, weshalb sich Neubauprojekte primär auf die Stadtteile in peripheren Stadtteilen wie Harburg oder auf neue Stadtteile wie Oberbillwerder fokussieren.<sup>110</sup> Besonders herausfordernd ist die Versorgungslage mit kleinen Wohnungen. Obwohl in Hamburg 54 % der Haushalte Einpersonenhaushalte sind, ergab der Zensus 2022, dass deutlich weniger kleine Wohnungen gebaut wurden als benötigt. Grund dafür ist, dass Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 75 Quadratmetern aus Investorensicht attraktiver sind. Wohnungen in dieser Größe haben einen Universalcharakter, was bedeutet, dass sich alle Haushalte mit ihnen arrangieren könnten. Jedoch entspricht dies

<sup>106</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Deschermeier et al. (2024b).

<sup>107</sup> Vgl. Deschermeier et al. (2024b) S. 20.

<sup>108</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. L.

<sup>109</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIII.

<sup>110</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIII.

nicht ihrem tatsächlichen Bedarf. Somit sind lediglich rund 22 % der Wohnungen in Hamburg kleiner als 50 Quadratmeter.<sup>111</sup> Im Gegensatz dazu richtet sich die Nachfrage bei Familien mit Kindern eher nach größeren, aber auch bezahlbaren Wohnungen, weshalb diese häufig in beengten Wohnverhältnissen leben. Wie sich in der Vergangenheit durch die hohe Abwanderung bereits gezeigt hat, weichen diese demnach häufig auf die Umlandkreise aus. Dort gibt es eine höhere Chance, das Bedürfnis nach Eigentum und größerer Wohnfläche zu stillen.<sup>112</sup>

### **4.3 Bestand und Nutzung von Sozialimmobilien**

#### **4.3.1 Pflegeheime**

Analog zum vorherigen Kapitel, in dem die Bedarfs- und Angebotssituation im Bereich der Wohnimmobilien betrachtet wurde, erfolgt nun eine entsprechende Analyse für den Bereich der Pflegeheime. Im Jahr 2021 liegt die bundesweite Pflegequote bei 6,0 %. Diese Quote beschreibt den „Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung“<sup>113</sup>. Verglichen mit dem vorherigen Berichtsjahr 2019 hat die Pflegequote aufgrund des Anstiegs der pflegebedürftigen Menschen um einen Prozentpunkt zugenommen. In Hamburg liegt die Pflegequote bei 4,9 % und somit unter dem Bundesdurchschnitt.<sup>114</sup> Auf Länderebene zeigt sich, dass die einwohnerstärksten Bundesländer gleichzeitig über das umfangreichste Angebot an Pflegeeinrichtungen verfügen. Mit einer Anzahl von 3.149 befinden sich die meisten Pflegeheime in Nordrhein-Westfalen, gefolgt von Bayern mit 2.089 und Niedersachsen mit 2.034 Pflegeheimen. Ein Vergleich des Angebots von Pflegeheimen in den sieben A-Städten zeigt, dass sich Hamburg mit 203 Pflegeheimen nach Berlin auf dem zweiten Platz befindet. Umgerechnet bedeutet das, dass in Hamburg pro 1.000 Pflegebedürftigen durchschnittlich 2,2 Pflegeheime zur Verfügung stehen.<sup>115</sup>

Die Heimquote gibt den prozentualen Anteil der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen an der Gesamtheit aller Pflegebedürftigen an. Im Jahr 2021 betrug die bundesweite Heimquote 16 %. Die Anzahl der in vollstationären Einrichtungen der Dauer- und Kurzzeitpflege versorgten Pflegebedürftigen liegt demnach bei 793.461 Personen. Im Gegensatz zum Berichtsjahr 2019 ist die Heimquote um 3,8 % zurückgegangen. Zum aktuellen Berichtsjahr 2021 liegt die Heimquote für Hamburg bei 17,2 % und somit über dem Bundesdurchschnitt. Im Berichtsjahr 2019 lag die Heimquote noch bei 21,0 %. Demnach folgt auch Hamburg dem Trend der rückläufigen Heimquote und verzeichnete ebenfalls einen Rückgang von 3,8 %.<sup>116</sup> Dies spiegelt sich auch in der absoluten Zahl der Leistungsempfänger, die in vollstationären Pflegeeinrichtungen, versorgt wurden, wider. Seit dem Jahr 2017 ist diese rückläufig, wie Abbildung 7 verdeutlicht.<sup>117</sup>

---

<sup>111</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LI

<sup>112</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. L.

<sup>113</sup> Wüest Partner (2023) S. 8.

<sup>114</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 19.

<sup>115</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 10.

<sup>116</sup> Vgl. Wüest Partner (2021).

<sup>117</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025j).

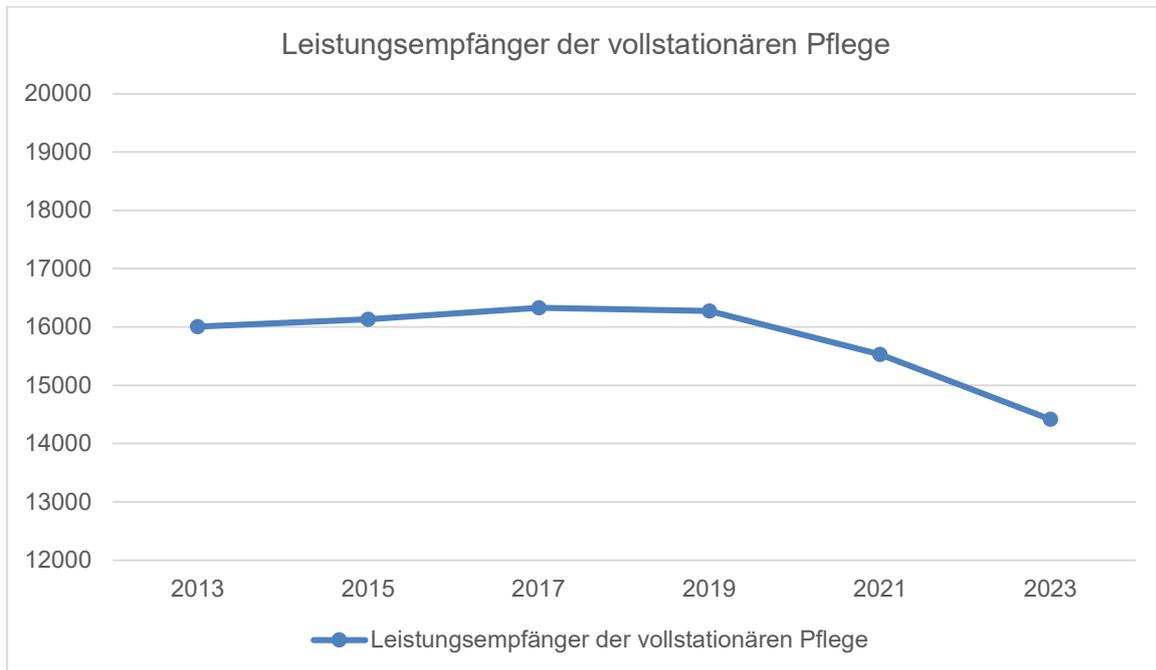


Abbildung 7: Leistungsempfänger der vollstationären Pflege im Zeitverlauf<sup>118</sup>

Ursächlich für diese Entwicklung ist unter anderem das Auseinanderfallen der Wachstumsraten der Gesamtzahl Pflegebedürftiger und derjenigen Pflegebedürftigen, die vollstationär betreut werden. Auch die zunehmende Bedeutung ambulanter Pflegeformen sowie die staatliche Förderung familiärer häuslicher Pflege beeinflusst diese Entwicklung. Ein weiterer Indikator für den Rückgang ist die steigende Relevanz alternativer Wohnformen im Alter, wie die verstärkte Förderung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum zeigt. Darüber hinaus trägt eine restriktivere Leistungsbewilligung durch die Pflegekassen im Bereich der vollstationären Versorgung dazu bei, dass Pflegebedürftige seltener vollstationär betreut werden.<sup>119</sup> Die Zahl der Pflegebedürftigen in Hamburg ist in den letzten Jahren gestiegen (siehe Abbildung 8).<sup>120</sup>

<sup>118</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistikamt Nord (2025j).

<sup>119</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 11.

<sup>120</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2025j).

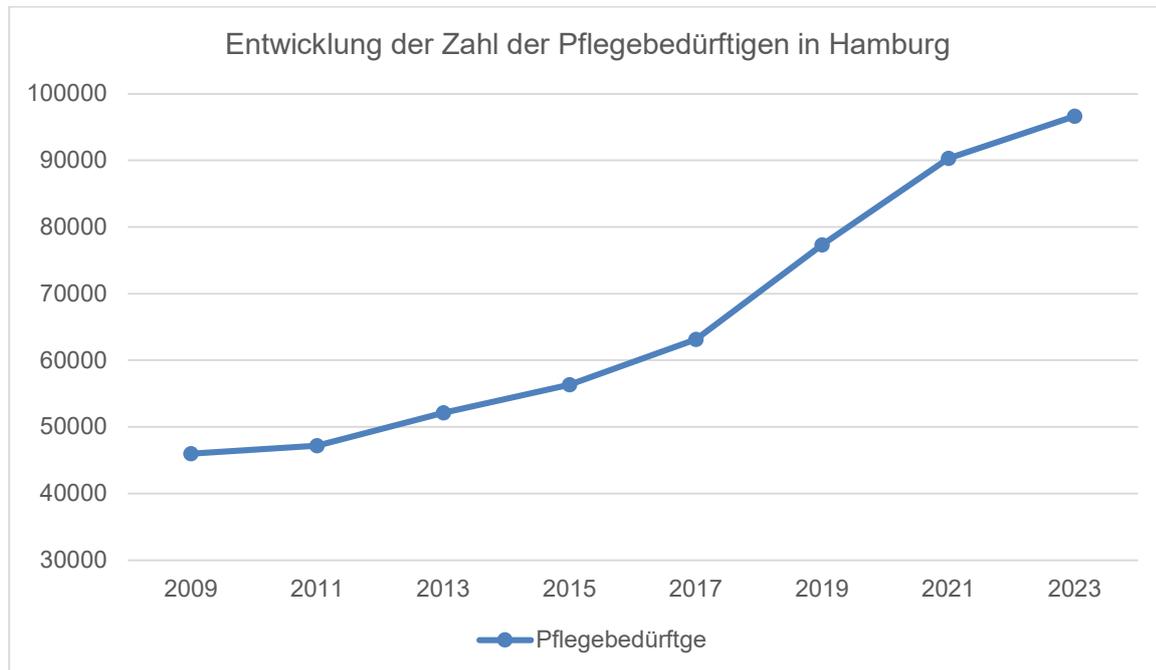


Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen in Hamburg<sup>121</sup>

Zum Stichtag des 31.12.2021 lag diese in Hamburg bei 90.288 Personen. Insgesamt wurden zu diesem Zeitpunkt 15.530 der Pflegebedürftigen vollstationär in Pflegeheimen versorgt. Davon befanden sich 15.154 Personen in Dauerpflege und 376 Personen in Kurzzeitpflege. In den 203 Pflegeheimen in Hamburg stehen insgesamt 18.269 Betreuungsplätze zur Verfügung, davon 17.079 in der vollstationären Dauerpflege. Die Auslastung der vollstationären Dauerpflege betrug 88,7 %.<sup>122</sup>

Die Auswertung aktueller Daten und der Interviews zeigt, dass die Versorgung mit Pflegeheimen in Hamburg im bundesweiten Vergleich im Mittelfeld liegt, zugleich jedoch bereits heute spezifische Herausforderungen in diesem Sektor erkennbar sind. In den vergangenen zehn Jahren ist die Anzahl der Pflegeheime und somit auch die Anzahl der verfügbaren Pflegeplätze in Hamburg gestiegen. Die kurzfristige Entwicklung zeigt jedoch, dass die Zahl der verfügbaren Plätze leicht rückläufig ist. Dies ist unter anderem auf die qualitative Anpassung des Angebots zurückzuführen, denn bei Neubauten wird der Fokus primär auf Einzel- statt Doppelzimmer gelegt, wodurch die absolute Kapazität abnimmt.<sup>123</sup> Die aktuelle Heimquote in Hamburg liegt im Vergleich mit anderen deutschen Metropolen leicht über dem Durchschnitt. Der Unterschied ist laut Expertenmeinung jedoch nicht erheblich.<sup>124</sup> Auch das Angebot der ambulanten Pflege hat zugenommen. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass weniger Menschen stationär versorgt werden. Laut einer Expertin weisen die aktuellen Zahlen zur Versorgungslage mit Pflegeheimen in Hamburg darauf hin, dass die Stadt keinen außergewöhnlich hohen Herausforderungen ausgesetzt ist, was die Zahl der Pflegeheime betrifft.<sup>125</sup> Was jedoch die wesentliche

<sup>121</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistikamt Nord (2025j).

<sup>122</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 19.

<sup>123</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVII.

<sup>124</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVII.

<sup>125</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVI.

Herausforderung im Bereich der Pflegeheime darstellt, ist der Fachkräfte- oder im Allgemeinen, der Personalmangel. Dieser wirkt sich negativ auf die Sicherheit des Betriebs vieler Pflegeheime aus.<sup>126</sup> Auch andere wirtschaftliche Belastungen, wie gestiegene Betriebskosten oder die Indexierung von Pachtverträgen wirken sich negativ auf die Asset-Klasse aus.<sup>127</sup> Diese Entwicklung führte in der Vergangenheit bereits vermehrt zu Schließungen und Insolvenzen.<sup>128</sup>

Durch die fortschreitenden gesellschaftlichen Veränderungen, insbesondere in stark urbanisierten Regionen, hat die Bedeutung des Modells des betreuten Wohnens an Bedeutung gewonnen. Insbesondere die Großstädte Deutschlands, mit ihrer hohen Attraktivität für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und mit vielfältigen Bedürfnissen verzeichnen eine steigende Nachfrage nach bedarfsgerechten, unterstützenden Wohnformen. Betreutes Wohnen stellt eine Wohnform dar, die gezielt auf die Bedürfnisse derjenigen Menschen zugeschnitten ist, die ihre Selbstständigkeit im Alltag erhalten möchten, gleichzeitig jedoch auf unterstützende Leistungen angewiesen sind.<sup>129</sup> Die Anlagen für betreutes Wohnen werden nach dem Leistungsangebot differenziert. Im Grundsatz besteht das Konzept jedoch darin, dass ältere Menschen eine Mietwohnung beziehen, in der Ihnen eine grundlegende Versorgung im Alltag zur Verfügung steht. Teil dieser Grundversorgung sind unter anderem ein Hausnotruf sowie eine Ansprechperson, die bei Bedarf Beratung bietet und zusätzliche Unterstützungsleistungen koordiniert. Zusätzliche Leistungen können je nach individuellem Bedarf in Anspruch genommen werden, etwa bei Schwierigkeiten bei der eigenständigen Bewältigung des Haushaltes.<sup>130</sup>

Einige der Großstädte weisen bereits einen bedarfsgerechten Bestand an betreuten Wohnungen auf, wie Leipzig mit 7,5 betreuten Wohnungen je 100 Einwohner im Alter von über 65 Jahren.<sup>131</sup> Trotz der zunehmenden Relevanz des betreuten Wohnens ist das verfügbare Angebot in vielen Städten nach wie vor sehr eingeschränkt. So können Städte wie Mönchengladbach oder Offenbach am Main lediglich 0,8 und 0,6 betreute Wohnungen je 100 Einwohner vorweisen. In diesen Städten besteht ein deutlicher Handlungsbedarf hinsichtlich der Bereitstellung angemessener Wohnformen, die den Bedürfnissen älterer Bevölkerungsgruppen gerecht werden.<sup>132</sup> Die Betrachtung des Angebots an betreuten Wohnungen in Hamburg weist ebenfalls auf einen derzeit bestehenden Zusatzbedarf hin. Der rechnerisch ermittelte Zusatzbedarf an betreuten Wohnungen basiert auf der Gegenüberstellung des bereits vorhandenen Bestandes sowie „einer Bedarfsquote, die sich an der aktuellen Versorgung mit Pflegeheimplätzen ausrichtet.“<sup>133</sup> Während es in Leipzig oder Frankfurt am Main ein Überangebot an betreuten Wohnungen gibt, weist die Hansestadt Hamburg ein signifikantes Defizit von rund 6.137 betreuten Wohnungen auf. Im Vergleich der deutschen Städte mit über 100.000 Einwohnern, liegt Hamburg auf dem vierten Platz der Städte mit dem größten Defizit an betreuten Wohnungen. Dies verdeutlicht den Handlungsbedarf und die Notwendigkeit der Verbesserung

---

<sup>126</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIX.

<sup>127</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVIII.

<sup>128</sup> Vgl. Vincentz Network GmbH & Co. KG (2024).

<sup>129</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 16.

<sup>130</sup> Vgl. Jungmann (2017).

<sup>131</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 16.

<sup>132</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 16.

<sup>133</sup> Wüest Partner (2023) S. 17.

des Angebots, um den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden. Es bedarf einer vorausschauenden Planung der Altenpflege unter Einbeziehung geeigneter Wohnkonzepte.<sup>134</sup>

#### 4.3.2 Kindertagesstätten

Eine weitere Asset-Klasse, die in dieser Arbeit näher betrachtet wird, sind die Kindertagesstätten. In einigen Bundesländern wird seit Jahren über einen Mangel an Kitaplätzen diskutiert.<sup>135</sup> In der Vergangenheit überstieg auch in Hamburg die Nachfrage das Angebot an Betreuungsplätzen.<sup>136</sup> Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie sich der Bedarf nach Kitaplätzen in den vergangenen Jahren entwickelt hat.

Zunächst erfolgt eine Betrachtung der Asset-Klasse Kita-Immobilien im Allgemeinen. Vor fünf Jahren befand sich der Investmentmarkt für Kita-Immobilien noch in der Anfangsphase. Außerdem wird die Asset-Klasse der Kindertagesstätten als „absoluter Nischenmarkt“<sup>137</sup> beschrieben. Investorensseitig gelten Kitas als vergleichsweise sichere Kapitalanlage aufgrund von Pachtverträgen mit einer langen Laufzeit von 20 bis 30 Jahren und einem geringen Ausfallrisiko durch die kommunale Versorgungspflicht. Aufgrund dessen haben sie sich zu Core-Produkten für institutionelle Investoren entwickelt. Der Kitamangel und die hohe Nachfrage nach Kitaplätzen, die auf den gesetzlichen Anspruch auf Kinderbetreuung sowie auf gestiegene Geburtenraten in den vergangenen Jahren zurückzuführen ist, hat die Asset-Klasse für Investoren zunehmend attraktiv gemacht.<sup>138</sup>

Eine genaue Betrachtung des Bedarfs an Kitaplätzen ist somit unabdingbar für die Analyse des Bedarfs nach Kita-Immobilien. Die maßgeblichen demografischen Indikatoren für die Ableitung des Bedarfs an Kitaplätzen sind die Geburtenzahlen und die Geburtenrate.<sup>139</sup> Demografische Entwicklungen stellen ein Risiko für die Asset-Klasse dar, weswegen auch Aspekte wie die Drittverwendungsfähigkeit beachtet werden müssen.<sup>140</sup> Auch die Haushaltsgröße spielt eine Rolle bei der Bedarfsentwicklung. Die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten resultiert in einer steigenden Abhängigkeit externer Betreuungspersonen, besonders im Hinblick auf die Kinderbetreuung.<sup>141</sup> Jedoch sind es nicht nur die rein demografischen Indikatoren, die den Bedarf beeinflussen, sondern auch die soziökonomischen Faktoren. Dabei ist zunächst die Zunahme der Erwerbstätigkeit von Frauen zu nennen, die nicht nur dazu führt, dass Frauen später und somit weniger Kinder bekommen, sondern auch dass diese nach der Elternzeit schneller wieder in das Berufsleben zurückkehren. Dies führt insgesamt zu einer Zunahme der Erwerbstätigkeit der Eltern und somit zu einem wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen.<sup>142</sup> Des Weiteren trägt die wachsende berufliche Mobilität dazu bei, dass junge Personen häufiger aufgrund von beruflichen Perspektiven in eine andere Stadt ziehen und

---

<sup>134</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 17.

<sup>135</sup> Vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2023).

<sup>136</sup> Vgl. Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2024) S. 17.

<sup>137</sup> Cushman & Wakefield (2020) S. 46.

<sup>138</sup> Vgl. Cushman & Wakefield (2020) S. 46ff.

<sup>139</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLVII.

<sup>140</sup> Vgl. Cushman & Wakefield (2020) S. 54.

<sup>141</sup> Vgl. Cushman & Wakefield (2020) S. 10.

<sup>142</sup> Vgl. Cushman & Wakefield (2020) S. 16.

sich somit von ihrem ursprünglichen sozialen Umfeld entfernen. Für die zukünftige Kinderbetreuung stehen die Verwandten somit nur in geringerem Maße zur Verfügung und die Eltern sind demnach auf einen Betreuungsplatz angewiesen.<sup>143</sup>

In Hamburg gibt es derzeit 1.165 Kindertagesstätten. Allgemein gibt es für die Kinderbetreuung zwei relevante Alterskohorten, die zu betrachten sind, nämlich die Null- bis Dreijährigen und die Drei- bis Sechsjährigen.<sup>144</sup> Insgesamt werden 85.689 Kinder in Kindertageseinrichtungen betreut. Davon sind 26.670 Kinder, also rund 31,1 %, zwischen null und drei Jahre alt. Innerhalb dieser Spanne ist der Anteil der zwei- bis dreijährigen mit 60,0 % am größten, gefolgt von den ein- bis zweijährigen mit einem Anteil von rund 39,0 %. Die Kinder unter einem Jahr machen demnach lediglich 1,0 % aus. Die Altersgruppe der drei- bis sechsjährigen Kinder bildet mit etwa 59,6 % den größten Teil der Kinder in Kindertageseinrichtungen. Der übrige Anteil von 9,3 % ergibt sich aus den sechs- bis 14-jährigen.<sup>145</sup> Eine weitere wichtige Kenngröße zur Analyse des Bedarfs an Kindertagesstätten ist die Betreuungsquote, auch Beteiligungsquote genannt. Diese beschreibt die „Kinder in Kindertageseinrichtungen zuzüglich der Kinder in öffentlich geförderter Kindertagespflege, die nicht zusätzlich eine Kindertageseinrichtung oder eine Ganztagschule besuchen“<sup>146</sup>. Dabei wird der Anteil der Kinder in einer bestimmten Alterskohorte angegeben, die in einer Kindertageseinrichtung betreut werden. Im Jahr 2023 lag die Beteiligungsquote für Kinder im Alter von null bis drei Jahren in Hamburg bei 50,3 %<sup>147</sup> und für die Kinder von drei bis fünf Jahren bei 94,6 %<sup>148</sup>. Demgegenüber steht der elterliche Bedarf. Dieser beschreibt den Bedarf von Eltern an frühkindlicher Betreuung, Bildung und Erziehung (FBBE), in diesem Fall den Bedarf für Kinderbetreuung der verschiedenen Alterskohorten. Der elterliche Bedarf in Hamburg für Kinder unter drei Jahren im Jahr 2023 beträgt 60,0 %<sup>149</sup> und für Kinder zwischen drei und fünf Jahren bei 99,2 %<sup>150</sup>. Somit übersteigt der elterliche Bedarf die Beteiligungsquote bei den Null- bis Dreijährigen um 9,7 % und bei den Drei- bis Sechsjährigen um 4,6 %. Demnach ist der Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten für die jüngere Altersgruppe höher, beide Bereiche können den Bedarf jedoch noch nicht vollständig decken. Die Unterschiede in der Bedarfsdeckung der Altersgruppen lassen sich durch die in der Praxis gängige Aufteilung der Kita-Plätze begründen. Üblicherweise werden rund ein Drittel der Plätze für die Krippenbetreuung, also für die Altersgruppe der Null- bis Dreijährigen, und zwei Drittel für den Elementarbereich, also von drei Jahren bis zum Grundschulalter genutzt. Ein Großteil der Kindertagesstätten hat diese Einteilung in ihrem Konzept übernommen. Jedoch ist der Bedarf an Krippenplätzen im Zeitverlauf gestiegen, was folglich zu einem Defizit an Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von null bis drei Jahren führte.<sup>151</sup>

Aus dem Interview mit einer Expertin aus dem Kita-Bereich ging hervor, dass sich insbesondere in den vergangenen eineinhalb Jahren, abseits der zuletzt veröffentlichten Bedarfsanalysen, eine Umkehr der bisherigen Bedarfssituation abzeichnete. Die Expertin beschreibt den

<sup>143</sup> Vgl. Cushman & Wakefield (2020) S. 10.

<sup>144</sup> Vgl. Cushman & Wakefield (2020) S. 16.

<sup>145</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024b).

<sup>146</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025c).

<sup>147</sup> Vgl. Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2024) S. 14.

<sup>148</sup> Vgl. Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2024) S. 31.

<sup>149</sup> Vgl. Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2024) S. 17.

<sup>150</sup> Vgl. Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2024) S. 34.

<sup>151</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIV.

Mergelsberg, Schöne

Markt für Kita-Immobilien in Hamburg zum aktuellen Stand als gesättigt.<sup>152</sup> Bei den Kita-Immobilien ist es jedoch wichtig, detaillierte Standortanalysen durchzuführen und insbesondere die Mikrolage genau zu betrachten. Um den Bedarf von Kitaplätzen in einer bestimmten Lage zu ermitteln, wird üblicherweise ein Umkreis von 500 bis 1000 Metern herangezogen.<sup>153</sup> Die relevantesten Kriterien sind dabei zum einen das bereits verfügbare Angebot an Kitaplätzen und zum anderen das genaue Einzugsgebiet. Bei der Analyse des Einzugsgebiets ist insbesondere auf die Bevölkerungsdichte zu achten, da diese Faktoren die potenzielle Nachfrage maßgeblich beeinflussen. Die Auslastung der Kindertagesstätten in Hamburg liegt derzeit bei 80 %.<sup>154</sup> Nach näherer Betrachtung der Mikrolage werden Unterschiede in der Bedarfsdeckung erkennbar. Während die Kitas in Stadtteilen wie Eimsbüttel ausgelastet sind, besteht beispielsweise in Billstedt noch Bedarf. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die sozial schwächeren Lagen derzeit noch einen höheren Bedarf aufweisen.<sup>155</sup> Dennoch lässt sich der aktuelle Bedarf nach Kitas in Hamburg insgesamt als gedeckt bezeichnen.

---

<sup>152</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIII.

<sup>153</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LV.

<sup>154</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIII.

<sup>155</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVI.

## 5 Prognosen für die demografische Entwicklung Hamburgs

### 5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die statistischen Daten und die Experteneinschätzungen kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerung Hamburgs auch zukünftig weiterhin wachsen wird. In der Bevölkerungsprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2045 wird davon ausgegangen, dass die Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2045 rund 1.966.500 Einwohner haben wird. Dies entspricht einem prozentualen Zuwachs von 7,6 % gegenüber dem Ausgangsjahr 2022 (siehe Abbildung 9).<sup>156</sup>

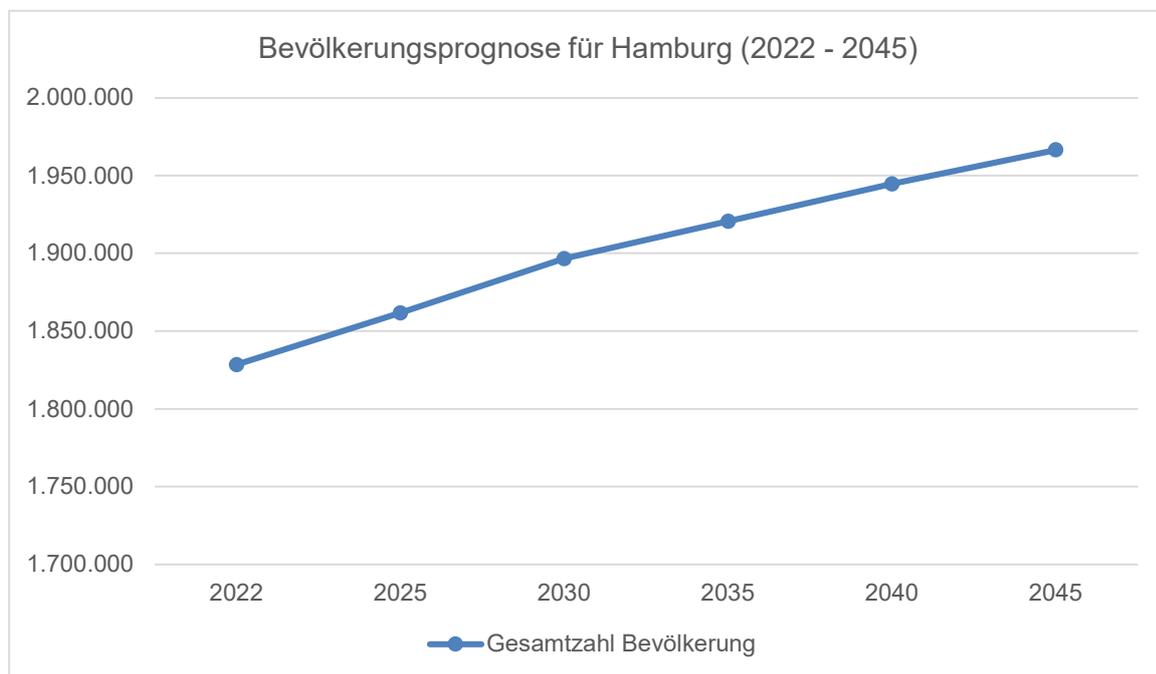


Abbildung 9: Prognose für die Entwicklung der Bevölkerung in Hamburg<sup>157</sup>

### 5.2 Zukünftige Wanderungsbewegungen und Altersstrukturen in Hamburg

Die Außenwanderung wird auch in Zukunft ein wichtiger Treiber für die positive Bevölkerungsentwicklung Hamburgs sein. Für das Jahr 2025 ist ein Außenwanderungssaldo von etwa 10.000 Personen prognostiziert, während dieser im Jahr 2045 bei rund 5.700 Personen liegen soll. Im Zeitraum von 2025 bis 2045 kann also beobachtet werden, dass der Außenwanderungssaldo zwar abnimmt, aber dennoch einen positiven Wert aufweist. Die Binnenwanderung hingegen wird, wie bereits in der Vergangenheit beobachtet, auch in Zukunft negativ verlaufen. Während diese im Jahr 2025 bei rund -1.800 Personen liegt, wird sie im Jahr 2045 etwa -4.600 betragen. Im betrachteten Zeitraum wird der Binnenwanderungssaldo ein stetig wachsendes Defizit aufweisen. Zusammengefasst werden diese Entwicklungen im Gesamtwanderungssaldo dargestellt. Dieser beläuft sich im Jahr 2025 auf etwa 8.200 und im Jahr 2045 auf 1.100.

<sup>156</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025b).

<sup>157</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025b).

Demnach bleibt der Gesamtwanderungssaldo in diesem Zeitraum durchweg positiv, jedoch mit sinkender Tendenz.<sup>158</sup>

Der Trend zur Alterung der Gesellschaft wird sich zukünftig auch in Hamburg fortsetzen. Die Zahl der Personen im Alter von über 65 Jahren wird, auf Basis des Jahres 2022, bis 2045 um 11,7 % steigen. Auch das Statistikamt Nord veröffentlichte zum Anfang des Jahres 2024 eine Prognose für die Entwicklung der Bevölkerung Hamburgs auf Basis der Bevölkerungszahl gemäß Melderegister.<sup>159</sup> Dabei ist erkennbar, dass die älteren Alterskohorten, insbesondere im Bereich der 65- bis 80-jährigen deutlich zunehmen wird. Auch bei der über 80-jährigen Bevölkerung ist ein Anstieg zu verzeichnen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Zahl der Personen im pflegerelevanten Alter, also ab einem Alter von 65 Jahren, in Hamburg bis 2040 deutlich zunehmen wird.<sup>160</sup> Nach Angaben des IW Köln wird sich der Anteil der 67- bis 80-jährigen an der Gesamtbevölkerung Hamburgs von 10,0 % auf 13,6 % erhöhen, während für den Anteil der über 80-jährigen ein Anstieg von 6,2 % auf 7,7 % prognostiziert ist. Der Anteil der unter 15-jährigen verzeichnet hingegen einen Rückgang von 0,7 % (siehe Abbildung 10).<sup>161</sup>

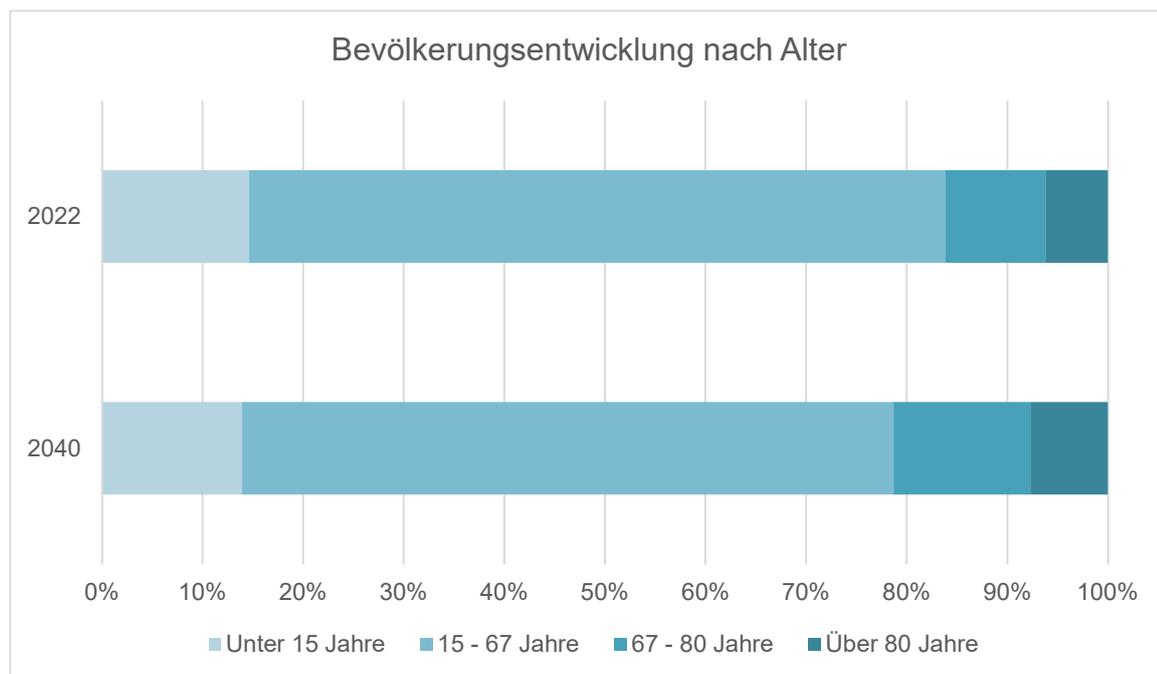


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2040 nach Altersgruppen<sup>162</sup>

Während die Zahl der Kinder unter einem Jahr leicht ansteigt, wird für die Altersgruppe der Ein- bis Achtjährigen ein Rückgang prognostiziert. Im Hinblick auf die Kinder im Kita-Alter, also im Alter von null Jahren bis zum Schuleintritt, ist demnach insgesamt von einer rückläufigen Entwicklung auszugehen.<sup>163</sup> Die zukünftige Entwicklung der Geburten ist, anders als bei der

<sup>158</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025b).

<sup>159</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024e).

<sup>160</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024e).

<sup>161</sup> Vgl. Deschermeier/Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2024).

<sup>162</sup> Eigene Darstellung in Anlehnung an Deschermeier/Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2024).

<sup>163</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2024e).

Prognose der höheren Alterskohorten und den Sterbefällen, in der Praxis schwer zu prognostizieren. Die Experten gehen jedoch davon aus, dass sich der aktuelle Trend der rückläufigen Geburtenzahlen in Hamburg zunächst fortsetzen wird.<sup>164</sup> Im weiteren Verlauf wird ersichtlich, inwiefern sich die prognostizierten Veränderungen der demografischen Kenngrößen in einem Wandel des Bedarfs an Wohn- und Sozialimmobilien niederschlagen.

### **5.3 Chancen und Grenzen von Prognosen**

In einem Großteil der Bevölkerungsprognosen und -fortschreibungen erfolgt ein Hinweis darauf, dass Prognosen Grenzen haben können. Aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse und deren Auswirkungen auf die zukünftige demografische Entwicklung, sind Prognosen von Unsicherheiten geprägt. Dies war in der Vergangenheit mehrfach, etwa in Zeiten der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015 und 2016 oder als Folge der Covid-19-Pandemie, zu beobachten.<sup>165</sup> Um die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken von Bevölkerungsprognosen einzuschätzen, wurden die Experten zu ihrer Meinung befragt. Die bedeutendste Stärke von Bevölkerungsprognosen ist ihre Funktion als Basis für die zukünftige strategische Planung in vielen wirtschaftlichen Bereichen.<sup>166</sup> Auch in der Immobilienwirtschaft dienen Prognosen als Basis für beispielsweise die Ableitung zukünftiger Bedarfe.<sup>167</sup> Eine weitere Stärke der Bevölkerungsprognosen ist die Möglichkeit der Identifizierung langfristiger Trends, wie die Alterung der Bevölkerung. Diese Entwicklung zeichnet sich schon seit geraumer Zeit ab und konnte trotz hoher Zuwanderungszahlen nicht umgekehrt werden. Auch in Zukunft ist eine Trendumkehr nicht mehr zu erwarten. Bei der Zahl der Sterbefälle sind sich die Experten über eine hohe Prognosesicherheit einig.<sup>168</sup> Über die Sicherheit der Prognosen zur Entwicklung der Geburtenzahlen äußerten sich die Mehrzahl der Experten ebenfalls positiv, während sich ein Experte eher kritisch äußerte, da diese Entwicklung unter anderem auch von politischen Entwicklungen abhängig ist.<sup>169</sup> Als Schwäche wird hingegen die Unsicherheit über die Entwicklung der Wanderungsbewegungen genannt, die die Entwicklung der Bevölkerung maßgeblich beeinflussen. Diese sind häufig Schwankungen unterlegen, die unvorhersehbar sind.<sup>170</sup> Eine große Chance hingegen besteht in der Nutzung von Szenarien. Dabei werden mehrere Prognosen aufgestellt, jedoch auf der Basis unterschiedlicher Annahmen. Dabei können beispielsweise die Annahmen bezüglich der Wanderungen zwischen hohen und niedrigen Wanderungssalden variieren. Folglich kann, sobald sich Tendenzen in der Entwicklung abzeichnen, zwischen den Szenarien gewählt werden.<sup>171</sup> Durch kurzfristig und unerwartet eintretende Ereignisse, wie die bereits genannten Beispiele, ergibt sich das Risiko, dass Prognosen nur eine kurze Halbwertszeit haben. Das bedeutet, dass beispielweise erst kürzlich veröffentlichte Prognosen durch kurzfristige Entwicklungen nicht mehr die Realität abbilden.<sup>172</sup> Folglich lässt sich sagen, dass Prognosen zwar nicht frei von Unsicherheiten und einen reflektierten Umgang erfordern. Dennoch bilden sie eine essenzielle Grundlage für eine vorausschauende Planung und können grundsätzlich als verlässlich angesehen werden.

<sup>164</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLVII.

<sup>165</sup> Vgl. Deschermeier/Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2024).

<sup>166</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LX.

<sup>167</sup> Vgl. Deschermeier/Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2024).

<sup>168</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LX.

<sup>169</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LX.

<sup>170</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LX.

<sup>171</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LXI.

<sup>172</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LXI.

## 6 Auswirkungen auf den Bedarf von Wohn- und Sozialimmobilien in Hamburg

### 6.1 Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnimmobilien

Zunächst wird der zukünftige quantitative Bedarf an Wohnungen in Hamburg näher betrachtet. Die Expertenaussagen und die von einigen Instituten veröffentlichten Bedarfsprognosen stimmen überein, dass die zukünftige Bevölkerungsentwicklung die Grundlage für zukünftige Wohnungsbedarfe bildet. Im März 2025 veröffentlichte das BBSR eine Wohnungsbedarfsprognose, in der der Neubaubedarf von Wohnungen für den Zeitraum von 2023 bis 2030 analysiert wird. Dabei wird sowohl der Gesamtbedarf auf Bundesebene betrachtet als auch Berechnungen für die einzelnen Regionen durchgeführt.<sup>173</sup> Der Neubaubedarf für Wohnungen wird durch mehrere Komponenten bestimmt, die Basis der Berechnungen ergibt sich jedoch aus der demografischen Entwicklung. Die Grundlage bildet demnach der demografisch bedingte Zusatzbedarf, welcher sich primär aus den zukünftigen Veränderungen der Haushaltszahlen und dem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Haushalt ergibt. Aufgrund des Anstiegs der Bevölkerung wird für Hamburg auch eine Zunahme der Haushaltszahlen prognostiziert. Im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2040 wird für Hamburg mit einer Zunahme der Haushaltszahlen um 7,3 % gerechnet. Dabei wird sich die Zahl der Einpersonenhaushalte am stärksten erhöhen, ihr relativer Anteil an allen Haushalten bleibt jedoch weitgehend konstant.<sup>174</sup> Eine weitere Komponente ist der Ersatzbedarf, welcher die begrenzte Lebensdauer von Gebäuden berücksichtigt. Dabei wird von einem jährlichen Ersatzbedarf von 0,2 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 0,3 % bei Mehrfamilienhäusern ausgegangen. Der Nachholbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bevölkerungswachstum und der zeitlich verzögerten Bautätigkeit seit den 2010er Jahren sowie der notwendigen Fluktuationsreserve. Die letzte Komponente ist die Reaktivierung von leerstehenden Wohnungen, die anstelle von Neubau wieder genutzt werden können.<sup>175</sup> Gemäß den Angaben des BBSR liegt der Neubaubedarf für Hamburg im Zeitraum von 2023 bis 2030 bei 10.200 Wohnungen pro Jahr.<sup>176</sup> Unter Neubau wird in diesem Zusammenhang die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verstanden. Dieser kann sowohl durch den Bau neuer Wohngebäude aber auch durch Maßnahmen im Bestand wie die Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen, erfolgen.<sup>177</sup>

Auch das IW Köln veröffentlichte eine Wohnungsbedarfsprognose, dabei werden jedoch die Bedarfe bis zum Jahr 2040 berücksichtigt. Die Prognose fußt ebenfalls auf fundierten Bevölkerungsvorausberechnungen sowie Annahmen zum Leerstand, zu den Haushaltsgrößen und zum Wohnflächenkonsum, der auch altersdifferenziert betrachtet wird.<sup>178</sup> Langfristig gesehen, also für den Zeitraum von 2026 bis 2040, ergibt sich ein jährlicher Wohnungsbedarf von rund 8.700 Wohnungen und eine Bedarfsdeckung von 88%. Damit liegt die Bedarfsdeckung Hamburgs sowohl kurzfristig als auch auf langfristige Sicht leicht über dem Durchschnitt der sieben

<sup>173</sup> Vgl. Müther/Waltersbacher (2025) S. 1.

<sup>174</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021).

<sup>175</sup> Vgl. Müther/Waltersbacher (2025) S. 6.

<sup>176</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025c).

<sup>177</sup> Vgl. Müther/Waltersbacher (2025) S. 2.

<sup>178</sup> Vgl. Deschermeier/Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2024).

A-Städte von 59 % und 87 %. Im Vergleich zur Bundesebene mit einer kurzfristigen Bedarfsdeckung von 79 % und langfristig 114 % ist die Entwicklung in Hamburg unterdurchschnittlich.<sup>179</sup> In Relation des bereits erläuterten kurzfristigen Bedarfes von 2021 bis 2025 von 12.400 Wohnungen mit dem langfristigen Bedarf, lässt sich für Hamburg im Zeitraum von 2023 bis 2030 ein durchschnittlicher jährlicher Bedarf von rund 10.087 Wohnungen ableiten. Demzufolge liegt die Differenz der Berechnungen des BBSR und des IW Köln bei nur 113 Wohnungen jährlich. Die hohe Übereinstimmung lässt darauf schließen, dass die Ergebnisse der Bedarfsprognosen plausibel und nachvollziehbar sind. Der Mittelwert der beiden Prognosen ergibt einen jährlichen Bedarf von 10.144 Wohnungen. Im Vergleich der sieben A-Städte weist Hamburg den zweithöchsten Zusatzbedarf auf.<sup>180</sup>

Die demografische Entwicklung wirkt sich im Bereich der Wohnimmobilien sowohl quantitativ als auch qualitativ auf den zukünftigen Bedarf aus. Hamburg weist im Vergleich zur Bundesebene das niedrigste Medianalter der Bundesländer auf<sup>181</sup>, was primär durch die hohe Wanderung bedingt ist, da viele junge Menschen nach Hamburg ziehen.<sup>182</sup> Der natürliche Bevölkerungssaldo in Hamburg ist rückläufig, weshalb der Anstieg der Hamburger Bevölkerung zukünftig voraussichtlich primär aus Wanderungsbewegungen resultieren wird. Durch die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt Hamburg als Standort, der viele Ausbildungs- und Arbeitsplätze bietet, wird diese auch in Zukunft weiterhin als Zentrum für Zuwanderung gelten.<sup>183</sup> Trotz der erwarteten Zuwanderung junger Menschen ist auch in Hamburg zukünftig eine Alterung der Gesellschaft zu erwarten.<sup>184</sup> Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird auch in Zukunft weiterhin auf einem hohen Niveau bleiben und kurzfristig noch ansteigen, jedoch soll dieser Trend laut den Experten in Zukunft abflachen.<sup>185</sup>

Insgesamt lässt sich aus den Experteninterviews sowie aus den Bedarfsprognosen ein einheitliches Bild des zukünftigen Wohnungsbedarfs in Hamburg ableiten. In den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren muss Hamburg weiterhin von einem steigenden Bedarf an Wohnraum rechnen.<sup>186</sup> In Hamburg herrscht bereits ein hoher Nachholbedarf an Wohnungen, den es in Zukunft aufzuholen gilt.<sup>187</sup> Somit wird es auch in Zukunft nicht ausreichen, lediglich den demografisch bedingten Zusatzbedarf abzudecken. Der primäre Fokus sollte auf der Anpassung der aktuellen Leerstandsquote liegen, damit Haushalte auch im Falle eines veränderten Bedarfs die Möglichkeit haben, ihre Wohnsituation entsprechend anzupassen.<sup>188</sup> Bezüglich des zukünftig nachgefragten Größenmixes wird von den Experten erwartet, dass sich die bisherige Nachfrage fortsetzen wird.<sup>189</sup> Das größte Defizit bei der Bedarfsdeckung liegt dabei wei-

---

<sup>179</sup> Vgl. Henger (2025) S. 240.

<sup>180</sup> Vgl. Deschermeier et al. (2024a) S. 19.

<sup>181</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025b).

<sup>182</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLVIII.

<sup>183</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLV.

<sup>184</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLVI.

<sup>185</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLVII.

<sup>186</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LI.

<sup>187</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LII.

<sup>188</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LII.

<sup>189</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LI.

terhin auf bezahlbaren und kleineren Wohnungen für Einpersonenhaushalte mit geringem Einkommen.<sup>190</sup> Dies betrifft vorrangig die jüngeren und die älteren Altersgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation häufig über eine geringe Wohnkaufkraft verfügen.<sup>191</sup> Jedoch wird sich in diesem Segment dahingehend eine Verschiebung ergeben, dass aus den in der Vergangenheit überwiegend jungen Einpersonenhaushalten stetig mehr ältere Einpersonenhaushalte werden.<sup>192</sup> Des Weiteren wird im Zuge der alternden Gesellschaft auch der Bedarf für altersgerechte und barrierefreie Wohnformen zunehmen. In diesem Kontext wird auch der Bedarf an gefördertem Wohnraum weiterhin steigen, da das Einkommen im Rentenalter deutlich geringer ausfällt.<sup>193</sup> Sowohl Servicewohnanlagen als auch das gemeinschaftliche Wohnen wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Insbesondere der Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens trifft laut Experten bereits heute auf großes Interesse bei älteren Menschen.<sup>194</sup> Alle Experten, die sich zu dem Thema des barrierefreien Wohnraums äußerten, sind sich einig, dass es in diesem Segment in Zukunft, insbesondere bei älteren Menschen, einen steigenden Bedarf geben wird.<sup>195</sup> Jedoch stimmen die Expertenaussagen auch dahingehend überein, dass die aktuelle Versorgungslage von barrierefreiem Wohnraum statistisch kaum erfasst ist. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass keine eindeutige Definition für den barrierefreien Wohnraum existiert. Im Allgemeinen wird barrierefreies Wohnen als Wohnraum beschrieben, der „auf die Bedürfnisse von körperlich eingeschränkten Personen angepasst ist und ihnen ein weitgehend selbstständiges Leben ermöglicht“<sup>196</sup>. Jedoch bestehen in diesem Bereich unterschiedliche Normen hinsichtlich der baulichen Anforderungen, die sich im Zeitverlauf entwickelt haben. Um dieser Wissenslücke entgegenzuwirken, wurden Umfragen mit Mietern und Eigentümern durchgeführt, um das subjektive Empfinden abzufragen. Dabei wurde abgefragt, ob ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum entsteht und ob die aktuelle Wohnsituation als barrierefrei empfunden wird. Damit wurde ein erster Anhaltspunkt zu diesem Segment geschaffen. Folglich stellte sich heraus, dass etwa 16.000 Haushalte, die auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind, ihre aktuelle Wohnsituation nicht als bedarfsgerecht empfinden.<sup>197</sup>

## **6.2 Auswirkungen auf den Bedarf von Sozialimmobilien**

### **6.2.1 Pflegeheime**

Maßgeblich für die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Pflegeheimen ist die Entwicklung der Bevölkerung im pflegerelevanten Alter.<sup>198</sup> Laut einer Expertin werden zum pflegerelevanten Alterssegment alle Personen ab 65 Jahren gezählt.<sup>199</sup> Eine weitere wichtige Komponente für die Bedarfsprognose ist der aktuelle Bestand an Pflegeheimen.<sup>200</sup> Ähnlich wie bei den Be-

---

<sup>190</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LI.

<sup>191</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. L.

<sup>192</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. Lif.

<sup>193</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LI.

<sup>194</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LII.

<sup>195</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LII.

<sup>196</sup> Vgl. Jedamzik (2025).

<sup>197</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LXII.

<sup>198</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 8.

<sup>199</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLIX.

<sup>200</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 10.

völkerungsprognosen finden auch bei Prognosen für den Bedarf an Pflegeheimen unterschiedliche Szenarien Anwendung. In der Bedarfsprognose von Wüest Partner wird im Szenario A eine lineare Fortschreibung der bisherigen Entwicklung unterstellt, ohne Berücksichtigung der Veränderung struktureller Rahmenbedingungen. Im Gegensatz dazu wird in Szenario B von einem Rückgang der Heimquote um 20 % ausgegangen, was auf eine verstärkte Bedeutung ambulanter Versorgungsformen zurückzuführen ist.<sup>201</sup> Das Szenario B\* berücksichtigt zusätzlich eine Angleichung der regional unterschiedlichen Auslastungsquoten der Pflegeheime an den bundesweiten Durchschnittswert sowie den Rückgang der Heimquote von 20 %.<sup>202</sup> Die Ergebnisse der Szenarien B und B\* für Hamburg unterscheiden sich jedoch nicht erheblich, mit einer maximalen Abweichung von 0,1 %.<sup>203</sup> Auf Grundlage der Expertenaussagen wird das Szenario B als die wahrscheinlichste Entwicklung betrachtet und folglich vorrangig für die weitere Analyse herangezogen.

Auf Basis der demografischen Entwicklung wird für die Stadt Hamburg in Zukunft ein steigender Bedarf an Pflegeleistungen prognostiziert. Nach aktuellen Einschätzungen wird bis zum Jahr 2040 in Hamburg ein zusätzlicher Bedarf von 1.443 Pflegeplätzen erwartet, was einem etwaigen Zusatzbedarf von 14 Pflegeheimen entspricht. Verglichen mit den insgesamt 400 Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands weist Hamburg, nach Berlin und dem Ortenaukreis den höchsten absoluten Zusatzbedarf an Pflegeplätzen auf.<sup>204</sup> Diese Zahl erscheint zunächst hoch, lässt sich jedoch dadurch begründen, dass Hamburg zu den kreisfreien Städten mit der größten Bevölkerung zählt und demnach im Vergleich auch einen entsprechend hohen absoluten Zusatzbedarf aufweist. Verglichen mit den übrigen deutschen Bundesländern ist der absolute Zusatzbedarf in Hamburg nicht auffällig. Im relativen Vergleich mit den bereits vorhandenen Pflegeplätzen weist Hamburg einen moderaten Zusatzbedarf von 7,9 % auf, was laut einer Expertin ebenfalls nicht auffällig hoch ist.<sup>205</sup> Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Alterung der Bevölkerung und somit der Zunahme von Personen im pflegerelevanten Alter. Für die Zahl der Pflegebedürftigen wird eine Zunahme von rund 10 % prognostiziert.<sup>206</sup> Diese demografische Entwicklung gilt als weitgehend gesichert, da die betroffenen Alterskohorten bereits geboren sind und in den kommenden Jahren das pflegerelevante Alter erreichen.<sup>207</sup> Gleichzeitig wird erwartet, dass die Heimquote zurückgeht. Diese Entwicklung lässt sich jedoch auch auf politische Veränderungen zurückführen. Das Prinzip „ambulant statt stationär“ findet vermehrt Anwendung, um Kosten zu senken und die individuelle Betreuung im eigenen häuslichen Umfeld zu stärken.<sup>208</sup> Gleichzeitig gewinnen, wie bereits im Kapitel der Wohnimmobilien erläutert, auch alternative Wohn- und Pflegeformen, wie betreutes und barrierefreies Wohnen oder Servicewohnanlagen zunehmend an Bedeutung. Diese Angebote ermöglichen es, dass ältere Menschen länger selbständig leben können. Das Bedürfnis nach Selbstbestimmung gewinnt bei älteren Menschen immer mehr an Bedeutung, insbesondere in urbanen Ballungszentren, da dort die Möglichkeit der Versorgung durch Angehörige laut Expertenmeinung weniger ausgeprägt ist als in ländlichen Regionen.<sup>209</sup>

---

<sup>201</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 11.

<sup>202</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 13.

<sup>203</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 19.

<sup>204</sup> Vgl. Wüest Partner (2023) S. 13; 19.

<sup>205</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVII.

<sup>206</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLVII.

<sup>207</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. XLIX.

<sup>208</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIX.

<sup>209</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVIII.

Insgesamt ist festzustellen, dass die demografische Entwicklung, insbesondere die Zunahme der Personen höherer Alterskohorten, der wesentliche Treiber für den steigenden Bedarf an Pflegedienstleistungen in Hamburg ist. Auch der Bedarf an vollstationären Pflegeheimplätzen wird in Zukunft weiter ansteigen, jedoch nicht linear zur Bevölkerungsentwicklung. Grund dafür sind veränderte politische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, die dafür sorgen, dass das Angebot ambulanter Versorgung sowie alternativer Wohn- und Pflegeformen weiter ausgebaut wird und diese somit einen Teil des eigentlichen Zusatzbedarfs an Pflegeheimplätzen abdecken.<sup>210</sup> Sowohl die aktuelle als auch die zukünftige Herausforderung im Bereich der Pflegedienstleistungen in Hamburg besteht jedoch darin, einen wirtschaftlichen Betrieb von Pflegeheimen zu ermöglichen und somit Schließungen zu vermeiden. Besonders der Mangel an Pflegefachkräften ist eines der zentralen Probleme im Pflegebereich in Hamburg<sup>211</sup>, der zunächst gelöst werden muss, damit der zukünftig steigende Bedarf gedeckt werden kann. Denn ohne die benötigten Fachkräfte ist die Errichtung neuer Pflegeheime, durch Neu- oder Umbauten, wirtschaftlich nicht tragfähig.

### 6.2.2 Kindertagesstätten

Der Bedarf an Kita-Immobilien in der Stadt Hamburg ist derzeit weitgehend gedeckt und die zukünftigen demografischen Entwicklungen zeigen, dass sich dieser Trend vorerst fortsetzen wird. Entgegen den vergangenen Entwicklungen, wo es noch einen hohen Bedarf an neuen Kitas gab, wird es in Zukunft voraussichtlich ein Überangebot an Kindertagesstätten geben.<sup>212</sup> Um dem vorherigen Defizit entgegenzuwirken, wurden in der Vergangenheit viele neue Kindertagesstätten errichtet. Nach einer Phase des starken Ausbaus in den vergangenen Jahren hat sich die Versorgungslage weitgehend stabilisiert.<sup>213</sup> Wie bereits beschrieben, ist die Analyse der Mikrolage bei der Betrachtung des Kita-Bedarfs von besonderer Relevanz. Auf der Grundlage durchgeführter Standortanalysen können sich auch in Zukunft Unterschiede innerhalb Hamburgs ergeben. Gegebenenfalls können sich an vereinzelt Standorten oder durch die Errichtung neuer Quartiere noch entsprechende Neubaubedarfe von Kitas ergeben, doch insgesamt besteht in Hamburg kein flächendeckender Neubaubedarf mehr.<sup>214</sup> Vielmehr wird in Zukunft in vielen Lagen ein Überangebot bestehen.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind zum einen die sinkenden Geburtenzahlen. Die Geburtenrate in Hamburg, die in den letzten Jahren noch einen Anstieg verzeichnete, zeigt seit 2020 einen deutlichen Rückgang. Diese Entwicklung resultiert in abnehmenden Anmeldezahlen in einer Vielzahl von Kitas in Hamburg und senkt den Bedarf nach zusätzlichen Betreuungsplätzen.<sup>215</sup> Gleichzeitig führt die Zuwanderung zu kulturell bedingten Bedarfsverschiebungen, da manche Familien ihre Kinder erst zu einem späteren Zeitpunkt, etwa ab dem dritten Lebensjahr, in die Betreuung geben.<sup>216</sup>

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht impliziert dies, dass Projektentwicklungen neuer Kitas nur dann wirtschaftlich tragfähig sind, wenn eine hohe Auslastung über einen langen Zeitraum

---

<sup>210</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVII.

<sup>211</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIX.

<sup>212</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LV.

<sup>213</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIII f.

<sup>214</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LV.

<sup>215</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIV.

<sup>216</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LV.

gewährleistet ist. Die rückläufigen Zahlen der Anmeldungen sowie die aktuelle durchschnittliche Auslastung der Kitas von lediglich 80 %, erhöhen das Risiko von Einnahmeausfällen. Dies macht besonders die Kitas, die nur einen einzelnen Standort betreiben, anfällig für wirtschaftliche Schwierigkeiten, wodurch diese zukünftig als erstes von Insolvenzen betroffen sein werden. Die Banken und Investoren sind demnach in der aktuellen Marktphase zurückhaltender und prüfen neue Projekte sowie die Betreiber und deren Konzepte deutlich kritischer. Diese Entwicklungen spiegeln den Wirtschaftszyklus wider. In der Phase, in der die Nachfrage besonders hoch war, wurde eine Vielzahl neuer Kitas gebaut, was nun zeitverzögert zu einem Überangebot führt. Aus diesem Grund erfolgen nun Marktvereinbarungen. Aktuell befindet sich der Markt für Kita-Immobilien in einer Konsolidierungsphase, was dazu führt, dass Kitas, die qualitativ schlechter aufgestellt sind, aus dem Markt ausscheiden, während große, professionell geführte Träger ihre Position ausbauen können.<sup>217</sup>

Der zukünftige Fokus in Hamburg wird demnach weniger auf der Quantität, sondern primär auf der Qualität der Kitas liegen. Die Eltern haben durch das hohe Angebot mehr Auswahl an Kitas und legen, wie sich in der Praxis zeigt, Wert auf Standorte mit einer guten Ausstattung. Eine große Rolle spielt dabei die Verfügbarkeit von Außenflächen. In der Vergangenheit wurden, aufgrund des hohen Bedarfs von neuen Kitas, die Vorgaben zur Außenfläche seitens der Stadt gelockert, weswegen einige Kitas im heutigen Bestand einen Mangel an ausreichender Außenfläche aufweisen. Aufgrund des Wettbewerbsnachteils, der dadurch entsteht, ist zu erwarten, dass diese Kitas in Zukunft von Insolvenzen betroffen sein werden.<sup>218</sup> Außerdem zeichnet sich ein weiterer Trend im qualitativen Bedarf von Kitaplätzen ab. Laut einer Expertin aus dem Kita-Bereich wird erwartet, dass zukünftig mehr Kitas mit Inklusions-Konzepten benötigt werden, denn der Anteil der Kinder mit erhöhtem Förderbedarf nimmt zu. Die Realisierung dieser Konzepte ist jedoch mit einigen Hürden verbunden, wie langen Genehmigungsverfahren zur Erlangung einer Betriebserlaubnis oder spezielle Bauvorgaben für den Inklusionsbereich. In diesem Bereich wird es in Zukunft einen höheren Bedarf geben, was wiederum mit einem erhöhten Anpassungsbedarf der bestehenden Einrichtungen verbunden ist, damit vorhandene Kapazitäten besser genutzt werden können.<sup>219</sup> Ist das klassische Kita-Konzept in Zukunft aufgrund des Überangebotes am Markt durch demografische Entwicklungen nicht mehr rentabel, sind Umnutzungen der Immobilien denkbar. Die Umnutzung von Kitas hin zu einer völlig neuen Nutzungsart gestaltet sich zwar schwierig, jedoch wird für den Hort-Bereich, also Betreuung für Kinder im Grundschulalter, von einer Expertin ein Potenzial prognostiziert, da in diesem Bereich bisher nur eine geringfügige Anzahl an Konzepten besteht.<sup>220</sup>

### **6.3 Bestehende Stadtentwicklungsmaßnahmen**

In der Freien und Hansestadt Hamburg bestehen bereits einige Maßnahmen, die den innerhalb dieser Arbeit identifizierten Entwicklungen und Herausforderungen im Bereich der Wohn- und Sozialimmobilien entgegenwirken könnten. Einige dieser Maßnahmen, die auch in den Experteninterviews genannt wurden, sollen im Folgenden kurz erläutert werden.

Im Bereich der Wohnimmobilien sind zunächst das Wohnungsbauprogramm „Bündnis für das Wohnen“ sowie der „Vertrag für Hamburg“ zu nennen. Das primäre Ziel des Bündnisses ist die

---

<sup>217</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIV.

<sup>218</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LVf.

<sup>219</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIVf.

<sup>220</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIV.

Schaffung bezahlbaren Wohnraumes. Der Vertrag für Hamburg wurde erstmals im Jahr 2011 zwischen dem Senat und den Bezirken Hamburgs geschlossen und beinhaltet Vereinbarungen zum Wohnungsneubau. Die aktuelle Fortschreibung des Vertrags erfolgte 2021 mit dem Hauptziel der Genehmigung von mindestens 10.000 Wohnungen im Jahr, von denen rund 4.000 Wohnungen öffentlich gefördert sein sollen. Ein Aspekt, der dabei im Vordergrund steht, ist die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren.<sup>221</sup> Der Vertrag beinhaltet außerdem Vorgaben zum Hamburger Drittmix, der vorgibt, dass „[...] 35 % der Wohneinheiten eines Bauvorhabens auf privaten Flächen bei der Schaffung von neuem Planungsrecht oder bei Vorhaben ab 30 Wohneinheiten bei Befreiungen in Vorbescheids- oder Baugenehmigungsverfahren als öffentlich geförderte Wohnungen [...] zu errichten sind.“<sup>222</sup> Das zweite Drittel ist der freifinanzierte Mietwohnungsbau und ein Drittel gilt dem Eigentumswohnungsbau. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau richtet sich an Haushalte mit einem geringeren bis mittleren Einkommen, die aufgrund des Anstiegs der Mieten in den vergangenen Jahren besonderen Herausforderungen ausgesetzt sind. Außerdem unterliegen öffentlich geförderte Mietwohnungen, die häufig auch als Sozialwohnungen bezeichnet werden<sup>223</sup>, einer Mietpreisbindung von 30 Jahren, innerhalb derer die Nettokaltmiete im Neubau bei 6,90 Euro pro Quadratmeter festgelegt ist.<sup>224</sup> Demnach versucht die Stadt Hamburg den Bau von Sozialwohnungen zu fördern. Laut Expertenmeinungen sind die Zahlen im geförderten Wohnungsbau dennoch rückläufig, da insbesondere aufgrund der begrenzten Förderdauer mehr Sozialwohnungen „[...] aus der Förderung herausfallen als neu geschaffen werden.“<sup>225</sup> Ein weiteres, Anfang des Jahres 2025 eingeführtes, Instrument der Wohnungsbaupolitik Hamburgs ist der Hamburg-Standard. Durch diese Leitlinie sollen Baukosten im Wohnungsneubau um bis zu einem Drittel gesenkt werden, indem Baustandards vereinfacht, Planungsprozesse effizienter gestaltet und Genehmigungsprozesse beschleunigt werden, um die Entstehung bezahlbaren Wohnraums zu fördern.<sup>226</sup> Des Weiteren setzt sich die Stadt Hamburg für eine Verlängerung der Mietpreisbremse ein, um Mieter vor überproportional hohen Mieten zu schützen. Die Mietpreisbremse beschränkt die Mietpreise im Falle von Neuvermietungen auf maximal zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete.<sup>227</sup>

Auch im Bereich der qualitativen Bedarfsanpassung gibt es in Hamburg bereits einige Maßnahmen. Die neue Bauordnung in Hamburg, die am 01.01.2026 in Kraft treten soll, enthält neue Anforderungen an das barrierefreie Bauen. Demnach müssen in Zukunft gemäß § 50 Absatz 1 HBauO bei „Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein“. Zuvor galt diese Regelung erst bei Gebäuden ab vier Wohnungen. In Gebäuden ab drei Wohnungen, die gemäß § 39 Absatz 4 HBauO einen oder mehrere Aufzüge benötigen, muss überdies für ein Drittel der Wohnungen eine barrierefreie Erreichbarkeit gewährleistet sein. Auch die Balkone dieser Wohnungen müssen eine barrierefreie Nutzung ermöglichen.<sup>228</sup>

---

<sup>221</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025g).

<sup>222</sup> Freie und Hansestadt Hamburg (2021).

<sup>223</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025h).

<sup>224</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025g).

<sup>225</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIIf.

<sup>226</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025i).

<sup>227</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2024).

<sup>228</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025j).

## 7 Ausblick und Handlungsempfehlung

Im Bereich der Wohnimmobilien besteht ein anhaltend hoher Bedarf an bezahlbaren und vorrangig kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Laut Expertenaussagen wird dieser Bedarf auch in Zukunft weiterhin bestehen. Jedoch wird auch eine Verschiebung von jüngeren zu älteren Einpersonenhaushalten sichtbar, was zu einer zunehmenden Bedeutung der Barrierefreiheit führt. Auch bei Senioren-Wohngemeinschaften und betreutem Wohnen sehen die Experten ein steigendes Interesse.<sup>229</sup> Vor diesem Hintergrund sollten die Hebel zur Steuerung des Wohnraummarkts weiter ausgebaut werden. In Hamburg erweist sich der soziale Wohnungsbau im Sinne des Drittmixes als wichtiger Hebel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, da die Stadt somit direkten Einfluss auf die Mietpreisgestaltung und die Gestaltung der Förderrichtlinien nehmen kann. Ein weiterer Hebel, der gemäß Expertenaussagen in der Praxis bewährt hat, jedoch nur schwer quantifizierbar ist, ist der Austausch zwischen den jeweiligen Bezirken und den Investoren. Diese Verhandlungen ermöglichen es beiden Parteien, ihre Interessen offenzulegen, wodurch im Idealfall eine Einigung über das Bauvorhaben unter Berücksichtigung beider Interessen erzielt wird. Demnach sollte in Zukunft vermehrt die Initiative ergriffen werden, solche Verhandlungen zu führen.<sup>230</sup> Von einem Experten als wichtigster Hebel beschrieben, sind die Konzeptausschreibungen in Hamburg, wobei städtische Grundstücke nicht nach Preisen, sondern nach der Qualität des Konzepts vergeben werden. Demzufolge hat die Stadt Kontrolle über die Auswahl der geplanten Wohnraumkonzepte und ihre Kompatibilität mit demografischen und städtebaulichen Anforderungen.<sup>231</sup> Schließlich wird auch die neueste Maßnahme des Senats, der Hamburg-Standard, als Hebel genannt, der bereits erläutert wurde. Mit dem allgemeinen Ziel, die Baukosten zu senken, sehen Experten auch eine Chance zur Ausweitung des Angebots an barrierefreiem Wohnraum.<sup>232</sup> Die Kosten für die Errichtung von Barrierefreiheit ist meist mit einem hohen Kostenaufwand verbunden, der durch diesen Hebel in Zukunft bewältigt werden könnte und dementsprechend dafür genutzt werden sollte. Folglich lässt sich festhalten, dass Hamburg seine bereits bestehenden Hebel ausarbeiten und in Zukunft dafür einsetzen sollte bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Außerdem ist der Fokus auf die Schaffung eines altersgerechten Wohnraums zu legen.

Im Bereich der Pflegeheime zeigte die Analyse, dass es in Zukunft einen steigenden Bedarf geben wird, dieser jedoch nicht proportional zur Zahl der pflegebedürftigen Personen ansteigt, wie der prognostizierte Rückgang der Heimquote bestätigt. Die Gründe für die rückläufige Heimquote sind vielfältig. Einer der Haupttreiber ist jedoch die zunehmende Bedeutung ambulanter Versorgungs- sowie alternativer Wohnformen. Das steigende Bedürfnis nach Selbstständigkeit im Alter verstärkt diesen Effekt. Laut Expertenaussagen wird es demnach in Zukunft erforderlich sein, das Angebot des betreuten Wohnens weiter auszubauen. Auch im Bereich der Barrierefreiheit lassen sich aktuell bereits Defizite feststellen, die es zukünftig auszugleichen gilt. Dabei sind die Vorgaben der Stadt von besonderer Bedeutung. Die zuvor beschriebene Neuerung der Bauordnung stellt dabei eine Maßnahme dar, die als Orientierung für die Entwicklung weiterer notwendiger Maßnahmen dienen kann. Dennoch wird es zukünftig notwendig, die Zahl der Pflegeheime sowie die Zahl der stationären Pflegeheimplätze zu erhöhen. Jedoch liegt die Herausforderung im Segment der Pflegeheime primär in einem Mangel

---

<sup>229</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIIf.

<sup>230</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIXf.

<sup>231</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIX.

<sup>232</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIX.

an Fachkräften. Auch für den Fachkräftemangel ist, neben den Arbeitsbedingungen, der demografische Wandel als treibende Kraft zu nennen. Ohne gezielte Strategien zur Gewinnung von Fachkräften und gleichzeitiger Fortsetzung der aktuellen Trends, werden in Hamburg bis zum Jahr 2030 etwa 10.000 Pflegekräfte aus dem stationären Bereich fehlen, darunter rund 3.400 aus dem Bereich der Altenpflege.<sup>233</sup> Somit sollten wirksame Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Fachkräfte langfristig zu gewinnen und zu halten. Dazu gehören zum einen gute Arbeitsbedingungen, insbesondere eine adäquate Vergütung und flexible Arbeitszeitmodelle, zum anderen jedoch auch die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, deren Dringlichkeit bereits veranschaulicht wurde.<sup>234</sup> Auch die Gewinnung von Fachkräften aus dem Ausland sowie ein Ausbau der Qualität der Ausbildungsmöglichkeiten des Pflegeberufs sind essenziell. Die Stadt Hamburg hat dafür bereits eine Strategie herausgearbeitet, deren Umsetzung und Einhaltung erforderlich ist. Ohne ausreichend Fachpersonal ist der Betrieb von Pflegeheimen zukünftig gefährdet, was zu weiteren Schließungen führen könnte.

Bei der Asset-Klasse der Kindertagesstätten hat sich gezeigt, dass der Gesamtbedarf für die Stadt Hamburg weitestgehend gedeckt ist und dass es aufgrund zukünftiger demografischer Entwicklungen in einigen Lagen ein Überangebot geben wird. Lediglich in einzelnen Stadtteilen oder bei neu entstehenden Quartieren wird es punktuell noch Bedarfe geben. Demnach empfiehlt es sich sowohl für öffentliche als auch für private Träger von Kindertagesstätten, mithilfe von Standortanalysen die Mikrolage detailliert zu analysieren, um auf Unterschiede in der Bedarfsentwicklung flexibel reagieren zu können. Der Fokus zukünftiger Entwicklungen im Bereich der Kindertagesstätten sollte jedoch in der qualitativen Anpassung des Bedarfs liegen. Bestehende Einrichtungen sollten darauf achten, flexibel innerhalb ihres Betriebsmodells agieren zu können, um sich den veränderten Bedürfnissen der Eltern und Kinder anzupassen und somit eine hohe Auslastung sicherzustellen. Auch seitens der Stadt müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit Betreiber möglichst schnell auf sich ändernde Bedarfe reagieren können. Wie bereits erläutert, wird in Zukunft der Bedarf an Inklusionseinrichtungen, auch Eingliederungshilfe (EGH) genannt, zunehmen.<sup>235</sup> Um die Betriebserlaubnis für solch eine Einrichtung zu erhalten, muss eine Reihe an Anforderungen erfüllt werden, was die Umwandlung bestehender Einrichtungen in Inklusionseinrichtungen erschwert. Häufig liegt die größte Hürde dabei bei langen Genehmigungsprozessen. Laut Expertenmeinung gilt es in Zukunft, die nicht belegten Plätze schnellstmöglich umzuwandeln und die Lücke in der Auslastung zu schließen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssten Genehmigungsverfahren seitens der Stadt verschlankt werden, damit die bestehenden Kitas zügig nachrüsten und freie Kitaplätze bedarfsgerecht belegen können.

---

<sup>233</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025b).

<sup>234</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg (2025b).

<sup>235</sup> Vgl. Mergelsberg (2025) S. LIVf.

## 8 Fazit

Das Ziel dieser Schrift bestand darin, am Beispiel der Hansestadt Hamburg zu untersuchen, wie sich demografische Entwicklungen auf den Bedarf von Wohnimmobilien, Pflegeheimen und Kindertagesstätten auswirken. Zunächst ließ sich feststellen, dass die Veränderung demografischer Strukturen in allen drei Bereichen der wesentliche Treiber für die Veränderung des Bedarfs ist. Die Alterung der Gesellschaft, die sinkende Geburtenrate sowie die stetig hohe internationale Zuwanderung in Hamburg verändern sowohl die quantitative als auch die qualitative Nachfrage in allen analysierten Asset-Klassen.

Im Bereich der Wohnimmobilien sind die zunehmende Zahl der Einpersonenhaushalte infolge des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums maßgeblich für den steigenden Bedarf an Wohnungen in Hamburg. Insgesamt konnte ein deutliches Missverhältnis zwischen dem vorhandenen Angebot und der Nachfrage festgestellt werden. Grundsätzlich besteht in Hamburg ein Mangel an Wohnungen jeglicher Größe, woraus sich für Hamburg bis zum Jahr 2030 ein hoher Bedarf an neuen Wohnungen pro Jahr ergibt. Ein besonderes Defizit besteht hinsichtlich bezahlbarer und kleiner Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Infolge der alternden Gesellschaft wird jedoch auch der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum deutlich zunehmen.

Auch bei den Pflegeheimen zeichnet sich ein zukünftiger Engpass ab. Aktuell bewegt sich Hamburg im Hinblick auf die Zahl der Pflegeheime im bundesweiten Mittelfeld, jedoch wird es aufgrund der zunehmenden Zahl der Menschen im pflegerelevanten Alter zukünftig einen steigenden Bedarf geben. In Zukunft wird jedoch auch die Bedeutung alternativer Wohn- und Pflegeformen weiterhin zunehmen, was den Pflegeheimbedarf reduzieren könnte. Vor allem das barrierefreie Wohnen, das gemeinschaftliche Wohnen, aber auch das betreute Wohnen, für das bereits heute in Hamburg ein strukturelles Defizit besteht, werden in Zukunft im Zentrum des Bedarfs stehen. Jedoch stellt insbesondere im Bereich der Pflegeheime der Fachkräftemangel eine große Herausforderung dar. Die primäre Aufgabe besteht demnach künftig darin, ausreichend Fachkräfte zu gewinnen, um überhaupt die Grundlage für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb von Pflegeheimen zu ermöglichen.

Im Gegensatz dazu stellt sich die Situation im Bereich der Kindertagesstätten positiv dar. Aufgrund der rückläufigen Geburtenrate und dem kontinuierlichen Ausbau des Kita-Angebots ist der Bedarf an Kitas in Hamburg weitestgehend gedeckt. Defizite ergeben sich hierbei zukünftig für spezielle Zielgruppen, wie Kinder mit erhöhtem Förderbedarf.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die eingangs formulierte These nur in Teilen bestätigt werden kann. Während sich im Bereich der Wohnimmobilien und der Pflegeheime Defizite in unterschiedlicher Ausprägung ergeben, ist die Versorgung mit Kindertagesstätten in Hamburg entgegen den Erwartungen grundsätzlich ausreichend. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist es essenziell, den demografischen Wandel und seine Auswirkungen, umfassend zu berücksichtigen und das Angebot an Wohn- und Sozialimmobilien durch eine vorausschauende Planung an sich verändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bertelsmann Stiftung (2021): Bertelsmann Stiftung: 2023 fehlen in Deutschland rund 384.000 Kita-Plätze. Online im Internet: <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/themen/aktuelle-meldungen/2022/oktober/2023-fehlen-in-deutschland-rund-384000-kita-plaetze> , Zuletzt geprüft am 24.06.2025.
- Bogner/Littig/Menz (2014): Bogner, Alexander/Littig, Beate/Menz, Wolfgang: Interviews mit Experten: Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Bujard (2022): Bujard, Martin: Die Folgen des demografischen Wandels. Online im Internet: <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/izpb/demografischer-wandel-350/507789/die-folgen-des-demografischen-wandels/> , Zuletzt geprüft am 28.06.2025.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Zahl der Singlehaushalte steigt bis zum Jahr 2040 weiter. BBSR legt Haushaltsprognose 2040 vor. Ergebnisse der Haushaltsprognose: Raumordnungsregionen, Bundesländer, Ost/West/Deutschland gesamt sowie Stadt/Land (XLSX). Online im Internet: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/haushaltsprognose.html> , Zuletzt geprüft am 22.06.2025.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025a): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Struktur und Gründe des Bauüberhangs. Online im Internet: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-07-2023.html> , Zuletzt geprüft am 21.06.2025.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025b): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Arbeitsmappe: Raumordnungsprognose 2045. Online im Internet: <https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Raumordnungsprognose2045/Tabellen?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y> , Zuletzt geprüft am 14.06.2025.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2025c): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): BBSR-Wohnungsbedarfsprognose: Tabelle Wohnungsneubaubedarfe insgesamt 2023 bis 2030 p. a. Online im Internet: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/prognose/01-prognose.html> , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung/Bund-Länder Demografieportal (2025): Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung/Bund-Länder Demografieportal: Bevölkerungszahl in Hamburg. Online im Internet: <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungszahl-hamburg.html> , Zuletzt geprüft am 26.06.2025.
- Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2024): Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Kindertagesbetreuung Kompakt. Ausbaubestand und Bedarf 2023. Online im Internet:

- <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/publikationen/kindertagesbetreuung-kompakt-244270> ,  
Zuletzt geprüft am 15.06.2025.
- Bundeszentrale für politische Bildung (2016): Bundeszentrale für politische Bildung: Lexikon der  
Wirtschaft: demografischer Wandel. Online im Internet: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/240461/demografischer-wandel/> ,  
Zuletzt geprüft am 15.04.2025.
- Bundeszentrale für politische Bildung (2024): Bundeszentrale für politische Bildung: Bevölkerung mit  
Migrationshintergrund. Online im Internet: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61646/bevoelkerung-mit-migrationshintergrund/> ,  
Zuletzt geprüft am 17.06.2025.
- Cushman & Wakefield (2020): Cushman & Wakefield: Der Kita-Immobilienmarkt in Deutschland.  
Eine Einführung. Online im Internet: <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2020/05/the-childrens-day-care-real-estate-market> ,  
Zuletzt geprüft am 01.04.2025.
- Deschermeier/Henger/Sprenger (2024a): Deschermeier, Philipp/Henger, Ralph/Sprenger,  
Julia/Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (Hrsg.): Zunehmende Marktanspannung in  
vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. In: Deschermeier  
IW-Report, Jg. 39 Online im Internet: <https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-zunehmende-marktanspannung-in-vielen-grossstaedten.html> ,  
Zuletzt geprüft am 29.06.2025.
- Deschermeier/Henger/Voigtländer (2024b): Deschermeier, Philipp/Henger, Ralph/Voigtländer,  
Michael/Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (Hrsg.): Mehr Wohnungsmangel durch  
steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit. In: Deschermeier Gutachten Online im Internet:  
[https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-michael-voigtlaender-  
mehr-wohnungsmangel-durch-steigende-bedarfe-und-sinkende-bautaetigkeit.html](https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-michael-voigtlaender-mehr-wohnungsmangel-durch-steigende-bedarfe-und-sinkende-bautaetigkeit.html) ,  
Zuletzt geprüft am 21.06.2025.
- Deschermeier/Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2024): Deschermeier, Philipp/Institut der  
deutschen Wirtschaft Köln e.V.: IW-Bevölkerungsprognose 2024. In: Deschermeier IW-  
Trends, Jg. 3 Online im Internet: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/IW-  
Trends/PDF/2024/IW-Trends\\_2024-03-04\\_Deschermeier.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Trends/PDF/2024/IW-Trends_2024-03-04_Deschermeier.pdf) ,  
Zuletzt geprüft am 26.06.2025.
- Freie und Hansestadt Hamburg (2021): Freie und Hansestadt Hamburg: Vertrag für Hamburg –  
Wohnungsneubau. Online im Internet:  
[https://www.hamburg.de/resource/blob/158720/65e2289292ca1cd51fc92badd91fcb8/vertra-  
g-fuer-hamburg-data.pdf](https://www.hamburg.de/resource/blob/158720/65e2289292ca1cd51fc92badd91fcb8/vertra-g-fuer-hamburg-data.pdf) ,  
Zuletzt geprüft am 22.06.2025.
- Freie und Hansestadt Hamburg (2023): Freie und Hansestadt Hamburg: Hamburger Mietenspiegel.  
Online im Internet: [https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-  
stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/mieten/mietenspiegel](https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/mieten/mietenspiegel) ,  
Zuletzt geprüft am 21.06.2025.
- Freie und Hansestadt Hamburg (2024): Freie und Hansestadt Hamburg: Hamburg setzt sich im  
Bundesrat für Verlängerung der Mietpreisbremse ein. Online im Internet:  
[https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/bjv/aktuelles/hamburg-setzt-sich-  
fuer-verlaengerung-der-mietpreisbremse-ein-998968](https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/bjv/aktuelles/hamburg-setzt-sich-fuer-verlaengerung-der-mietpreisbremse-ein-998968) ,  
Zuletzt geprüft am 22.06.2025.

## Mergelsberg, Schöne

Freie und Hansestadt Hamburg (2025a): Freie und Hansestadt Hamburg: Bezirke in Hamburg. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke> , Zuletzt geprüft am 29.04.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025b): Freie und Hansestadt Hamburg: Fachkräftestrategie für die Gesundheits- und Pflegeberufe in Hamburg. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/resource/blob/1021246/7b7b223850041dd2c4af13ae45e15dc4/fachkraeftestrategie-gesundheits-und-pflegeberufe-data.pdf> , Zuletzt geprüft am 25.06.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025c): Freie und Hansestadt Hamburg: Wohnungsknappheit und steigende Mieten. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/wohnungsbaupolitik/hintergrund-158728> , Zuletzt geprüft am 21.06.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025d): Freie und Hansestadt Hamburg: Trendwende bei den Baugenehmigungen: Hamburg bewilligt 3.092 Sozialwohnungen und genehmigt insgesamt 6.710 Wohneinheiten. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/trendwende-bei-den-baugenehmigungen-1007910> , Zuletzt geprüft am 30.06.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025e): Freie und Hansestadt Hamburg: 2024 wurden in Hamburg wieder mehr neue Wohnungen gebaut. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/2024-wurden-in-hamburg-wieder-mehr-neue-wohnungen-gebaut-1063378> , Zuletzt geprüft am 30.06.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025f): Freie und Hansestadt Hamburg: Trotz Krise: 2023 wurden in Hamburg rund 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/2024-05-23-bsw-wohnungsbaupolitik-872234> , Zuletzt geprüft am 21.06.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025g): Freie und Hansestadt Hamburg: Vertrag für Hamburg. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/wohnungsbaupolitik/vertrag-fuer-hamburg-156576> , Zuletzt geprüft am 22.06.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025h): Freie und Hansestadt Hamburg: Sozialwohnungen Hamburg. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/wohnen/wohnfoerderung/sozialwohnungen-377576> , Zuletzt geprüft am 22.06.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025i): Freie und Hansestadt Hamburg: Der neue Hamburg-Standard. Online im Internet: <https://www.bezahlbarbauen.hamburg/> , Zuletzt geprüft am 22.06.2025.

Freie und Hansestadt Hamburg (2025j): Freie und Hansestadt Hamburg: Neue Bauordnung. Hamburg beschleunigt Baugenehmigungen und erleichtert Bauen im Bestand. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer->

- stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/presse-meldungen/neue-bauordnung-984084 ,  
Zuletzt geprüft am 22.06.2025.
- FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (2023): FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH: Die Stadt im Wandel. Bericht zur demografischen Entwicklung in Hamburg 2023. Online im Internet: <https://www.hamburg.de/resource/blob/820892/fad6166e6dd85f9b2ead6e943577a179/demografiebericht-2023-data.pdf> , Zuletzt geprüft am 29.04.2025.
- Gerstl (2021): Gerstl, Sibylle: Factsheet Hochbetagte Menschen. Online im Internet: [https://www.gesund-aktiv-aelter-werden.de/fileadmin/user\\_upload/impulsgeber/Download-PDFs/Infomaterialien/Factsheets/PDF\\_Factsheet\\_Hochbetagte-Menschen.pdf](https://www.gesund-aktiv-aelter-werden.de/fileadmin/user_upload/impulsgeber/Download-PDFs/Infomaterialien/Factsheets/PDF_Factsheet_Hochbetagte-Menschen.pdf) , Zuletzt geprüft am 27.05.2025.
- Grabow (2025): Grabow, Jan: Gesundheits- und Sozialimmobilien. In: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen. Online im Internet: <https://zia-deutschland.de/fruehjahrsgutachten/> , Zuletzt geprüft am 24.04.2025.
- Grossmann & Berger (2025): Grossmann & Berger: 2024/2025 Wohnen Neubau Hamburg. Wohnimmobilienmarktbericht. Online im Internet: <https://www.grossmann-berger.de/media/g-b/uploads/marktbericht-wohnen-neubau-2024-2025-hamburg.pdf> , Zuletzt geprüft am 21.06.2025.
- Habekuß (2017): Habekuß, Fritz: Regionale Auswirkungen des demografischen Wandels. Online im Internet: <https://www.bpb.de/themen/soziale-lage/demografischer-wandel/195358/regionale-auswirkungen-des-demografischen-wandels/> , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.
- Handelskammer Hamburg (2023): Handelskammer Hamburg: Wirtschaftsstandort Hamburg. Metropole der Zukunft. Online im Internet: <https://www.ihk.de/hamburg/produktmarken/beratung-service/konjunktur-statistik/wirtschaftsstandort-hamburg-1145178> , Zuletzt geprüft am 10.06.2025.
- Handelskammer Hamburg. (2025): Handelskammer Hamburg.: Risiko wird Realität: Hamburg muss handeln. Online im Internet: <https://www.ihk.de/hamburg/produktmarken/interessenvertretung/fachkraeftestrategie> , Zuletzt geprüft am 17.06.2025.
- Henger (2025): Henger, Ralph: Wohnimmobilien. In: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen. Online im Internet: <https://zia-deutschland.de/fruehjahrsgutachten/> , Zuletzt geprüft am 24.04.2025.
- Henning/Volckens (2023): Immobilienwirtschaft und demographischer Wandel - Auswirkungen, Potentiale, Risiken. Online im Internet: <https://www.ebs.edu/der-einfluss-des-demographischen-wandels-auf-die-immobilienbranche> , Zuletzt geprüft am 25.02.2025.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (2023): Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.: Mangel an Kitaplätzen für Kleinkinder. Online im Internet: <https://www.iwd.de/artikel/mangel-an-kitaplaetzen-fuer-kleinkinder-602624/> , Zuletzt geprüft am 15.06.2025.
- Jedamzik (2025): Jedamzik, Mirka: Barrierefreies Wohnen & Bauen. Online im Internet: <https://www.co2online.de/modernisieren-und-bauen/sanierung-modernisierung/barrierefreies-wohnen-bauen/> , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.

## Mergelsberg, Schöne

- Jones Lang LaSalle (2025): Jones Lang LaSalle: Wohnungsmarktüberblick - H2 2024. Hamburg. Online im Internet: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/wohnungsmarktueberblick> , Zuletzt geprüft am 13.05.2025.
- Jungmann (2017): Jungmann, Uta: Was das Betreute Wohnen bietet. Online im Internet: <https://www.caritas.de/hilfeundberatung/ratgeber/alter/wohnen/was-das-betreute-wohnen-bietet> , Zuletzt geprüft am 19.05.2025.
- Mayring (2022): Mayring, Philipp: Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 13. Aufl. Weinheim; Basel: Beltz.
- Mergelsberg (2025): Mergelsberg, Anna: Analyse der Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Bedarf von Wohn- und Sozialimmobilien am Beispiel der Hansestadt Hamburg (nicht veröffentlicht). Bachelor-Thesis. TH Aschaffenburg.
- Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. (2024): Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.: Wohnungen in Hamburg. Online im Internet: <https://www.mieterverein-hamburg.de/mediathek/statistiken/wohnungen-in-hamburg/> , Zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- Müther/Waltersbacher (2025): Müther, Anna Maria/Waltersbacher, Matthias/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfs-prognose. Online im Internet: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-05-2025.html> , Zuletzt geprüft am 20.05.2025.
- Norddeutscher Rundfunk (2024): Norddeutscher Rundfunk: Zehntausende Ukrainer haben in Hamburg Zuflucht gefunden. Online im Internet: <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Zehntausende-Ukrainer-haben-in-Hamburg-Zuflucht-gefunden,fluechtlinge7338.html> , Zuletzt geprüft am 17.06.2025.
- Philipp/Holger (2024): Philipp, Deschermeier/Holger, Schäfer: Die Babyboomer gehen in Rente. In: IW-Kurzbericht, Jg. 78 Online im Internet: <https://www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-holger-schaefer-die-babyboomer-gehen-in-rente.html> , Zuletzt geprüft am 13.06.2025.
- Statista (2025a): Statista: Größte Städte Deutschlands 2023. Online im Internet: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1353/umfrage/einwohnerzahlen-der-grossstaedte-deutschlands/> , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.
- Statista (2025b): Statista: Fertilitätsrate nach Bundesländern 2023. Online im Internet: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/76262/umfrage/geburtenziffer-anzahl-der-kinder-pro-frau-2007-und-2008/> , Zuletzt geprüft am 16.06.2025.
- Statista (2025c): Statista: Anzahl der Haushalte in Hamburg bis 2023. Online im Internet: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1082451/umfrage/anzahl-haushalte-in-hamburg/> , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.
- Statistikamt Nord (2020): Statistikamt Nord: Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen 2019. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_I\\_11\\_j\\_H/A\\_I\\_11\\_j19\\_H\\_H\\_korr.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_11_j_H/A_I_11_j19_H_H_korr.pdf) , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.
- Statistikamt Nord (2023): Statistikamt Nord: Hamburger Stadtteil-Profile. Berichtsjahr 2023. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/NORD.regional/Stadtteil-Profile-HH\\_BJ-2023.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/NORD.regional/Stadtteil-Profile-HH_BJ-2023.pdf) , Zuletzt geprüft am 29.04.2025.

- Statistikamt Nord (2024a): Statistikamt Nord: Bevölkerung in Hamburg am 31.12.2023. Auszählung aus dem Melderegister. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_I\\_S\\_1\\_j\\_H/A\\_I\\_S\\_1\\_j23.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_S_1_j_H/A_I_S_1_j23.pdf) , Zuletzt geprüft am 29.04.2025.
- Statistikamt Nord (2024b): Statistikamt Nord: Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen 2023. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_I\\_11\\_j\\_H/A\\_I\\_11\\_j23\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_11_j_H/A_I_11_j23_HH.pdf) , Zuletzt geprüft am 25.06.2025.
- Statistikamt Nord (2024c): Statistikamt Nord: Statistik informiert. Bautätigkeit in Hamburg 2004 bis 2023. In: Statistik informiert, Jg. 186 Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI24\\_186.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI24_186.pdf) , Zuletzt geprüft am 04.04.2025.
- Statistikamt Nord (2024d): Statistikamt Nord: Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2023. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/F\\_II\\_1\\_2\\_4\\_j23\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/F_II_1_2_4_j23_HH.pdf) , Zuletzt geprüft am 13.05.2025.
- Statistikamt Nord (2024e): Statistikamt Nord: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Hamburgs bis 2040. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_I\\_8\\_j\\_HH-Stadtteile/A\\_I\\_8\\_j\\_24\\_HH-Stadtteile.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_8_j_HH-Stadtteile/A_I_8_j_24_HH-Stadtteile.pdf) , Zuletzt geprüft am 08.05.2025.
- Statistikamt Nord (2025a): Statistikamt Nord: Die Bevölkerung in Hamburg nach Alter und Geschlecht. Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/A\\_I\\_3\\_j24\\_HH\\_Zensus\\_2022.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/A_I_3_j24_HH_Zensus_2022.pdf) , Zuletzt geprüft am 10.06.2025.
- Statistikamt Nord (2025b): Statistikamt Nord: Hamburger Melderegister - Statistik Nord. Online im Internet: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/hamburger-melderegister#menu-2242> , Zuletzt geprüft am 10.06.2025.
- Statistikamt Nord (2025c): Statistikamt Nord: Metropolregion Hamburg. Bevölkerungsstand, Bevölkerungsdichte und Bevölkerung nach Altersgruppen (001- Stand 29.01.2025). Online im Internet: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/metropolregion-hamburg> , Zuletzt geprüft am 10.06.2025.
- Statistikamt Nord (2025d): Statistikamt Nord: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg 2023. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/A\\_I\\_1\\_j23\\_HH\\_Zensus2022.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/A_I_1_j23_HH_Zensus2022.pdf) , Zuletzt geprüft am 16.06.2025.
- Statistikamt Nord (2025e): Statistikamt Nord: Bevölkerung in Hamburg - Statistik Nord. Online im Internet: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bevoelkerung/bevoelkerungsstand-und-entwicklung/dokumentenansicht/product/6153/bevoelkerung-in-hamburg-167?cHash=3ab252fde5aed4e4ff4cfc80d396e836> , Zuletzt geprüft am 29.04.2025.
- Statistikamt Nord (2025f): Statistikamt Nord: Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen 2023. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_1\\_10\\_j\\_H/A\\_I\\_10\\_j23\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_1_10_j_H/A_I_10_j23_HH.pdf) , Zuletzt geprüft am 17.06.2025.
- Statistikamt Nord (2025g): Statistikamt Nord: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg (Ausgaben von 2014 bis 2023). Online im Internet: <https://www.statistik-nord.de/zahlen->

## Mergelsberg, Schöne

fakten/bevoelkerung/bevoelkerungsstand-und-entwicklung/dokumentenansicht/product/6153/bevoelkerungsstand-und-entwicklung-in-den-hamburger-stadtteilen-189?cHash=3ab252fde5aed4e4ff4cfc80d396e836 , Zuletzt geprüft am 30.06.2025.

Statistikamt Nord (2025h): Statistikamt Nord: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg 2022. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische\\_Berichte/bevoelkerung/A\\_I\\_1\\_j\\_H/A\\_I\\_1\\_j22\\_HH\\_Korrektur.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/bevoelkerung/A_I_1_j_H/A_I_1_j22_HH_Korrektur.pdf) , Zuletzt geprüft am 26.06.2025.

Statistikamt Nord (2025i): Statistikamt Nord: Wohnungsbau in Hamburg 2024. Online im Internet: <https://www.statistik-nord.de/presse-veroeffentlichungen/presseinformationen/dokumentenansicht/wohnungsbau-in-hamburg-2024-67047> , Zuletzt geprüft am 21.06.2025.

Statistikamt Nord (2025j): Statistikamt Nord: Pflegestatistik Hamburg 2023. Online im Internet: [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/K\\_II\\_8\\_2j\\_23\\_HH.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/K_II_8_2j_23_HH.pdf) , Zuletzt geprüft am 17.06.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023a): Statistisches Bundesamt (Destatis): Seit 1950 wurden in der Bundesrepublik Deutschland durchschnittlich 405 000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Online im Internet: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23\\_N041\\_31.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html) , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2023b): Statistisches Bundesamt (Destatis): 43,4 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2022. Online im Internet: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23\\_297\\_31231.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html) , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024a): Statistisches Bundesamt (Destatis): Haushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html> , Zuletzt geprüft am 01.05.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024b): Statistisches Bundesamt (Destatis): Kinder in Tageseinrichtungen nach Altersgruppen und Bundesländern. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Kindertagesbetreuung/Tabellen/kinder-kindertageseinrichtungen.html> , Zuletzt geprüft am 21.05.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025a): Statistisches Bundesamt (Destatis): Demografische Aspekte. Demografischer Wandel und Bevölkerungszahl. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/textbaustein-taserblau-bevoelkerungszahl.html> , Zuletzt geprüft am 15.04.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025b): Statistisches Bundesamt (Destatis): Bevölkerung nach dem Gebietsstand. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/bevoelkerungsstand-gebietsstand-werte.html> , Zuletzt geprüft am 26.06.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2025c): Statistisches Bundesamt (Destatis): Betreuungsquote von Kindern unter 6 Jahren nach Bundesländern. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft->

Umwelt/Soziales/Kindertagesbetreuung/Tabellen/betreuungsquote.html , Zuletzt geprüft am 21.05.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (o. J.): Statistisches Bundesamt (Destatis): Ältere Menschen. Die Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen ab 65 Jahren. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.html> , Zuletzt geprüft am 15.04.2025.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (o. J.): Statistisches Bundesamt (Destatis): Sterbefälle und Lebenserwartung. Online im Internet: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Sterbefaelle-Lebenserwartung/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Sterbefaelle-Lebenserwartung/_inhalt.html) , Zuletzt geprüft am 15.04.2025.

Vincentz Network GmbH & Co. KG (2024): Vincentz Network GmbH & Co. KG: Mehrere Pflegeheime in Hamburg schließen. Online im Internet: <https://www.altenheim.net/mehrere-pflegeheime-in-hamburg-schliessen/> , Zuletzt geprüft am 29.06.2025.

Wegweiser Kommune (2025): Wegweiser Kommune: Daten für Hamburg - Wegweiser Kommune. Online im Internet: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografische-entwicklung+bevoelkerung-ab-80-jaehrige+bevoelkerung-65-bis-79-jaehrige+bevoelkerung-45-bis-64-jaehrige+hamburg+2013-2023+tabelle> , Zuletzt geprüft am 27.05.2025.

Wüest Partner (2021): Wüest Partner: Pflegeheimatlas Deutschland 2021. Online im Internet: <https://www.wuestpartner.com/de-de/w/pflegeheim-atlas-deutschland-2021-kpf/> , Zuletzt geprüft am 15.05.2025.

Wüest Partner (2023): Wüest Partner: Pflegeheimatlas Deutschland 2023. Online im Internet: <https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/pflegeheim-atlas-deutschland-2023/> , Zuletzt geprüft am 15.05.2025.

Zukunftsinstitut (2025): Zukunftsinstitut: Der Megatrend Demografischer Wandel. Online im Internet: <https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/megatrend-demografischer-wandel> , Zuletzt geprüft am 24.06.2025.

#### Kurzbiografie der Autoren

##### **Anna Mergelsberg**

studierte nach der Fachhochschulreife in Aschaffenburg Internationales Immobilienmanagement an der Technischen Hochschule Aschaffenburg und schloss dieses Studium im September 2025 mit dem akademischen Grad Bachelor of Arts (B.A.) ab. Während ihres Studiums sammelte sie bereits berufliche Erfahrungen in Form von Praktika und ihrer Werkstudententätigkeit in der Immobilienbranche.

Die im Rahmen ihres Studiums unter der Betreuung von Herrn Prof. Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne verfasste Bachelorthesis mit dem Titel „Analyse der Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Bedarf von Wohn- und Sozialimmobilien am Beispiel der Hansestadt Hamburg“ diente als Grundlage für dieses Arbeitspapier.

##### **Lars Bernhard Schöne,**

wurde im Mai 2016 zum Professor für Immobilien-Betriebswirtschaft an die Fakultät Wirtschaft und Recht der Technischen Hochschule Aschaffenburg berufen. Hier leitet er das IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management und ist Studiengangsleiter sowie Vorsitzender der Prüfungskommission für den Masterstudiengang Immobilienmanagement.

Prof. Schöne, geb. 1971 in Celle; studierte nach seiner Ausbildung zum Schreiner das Bauingenieurwesen an der Bergischen Universität Wuppertal. Nach dem Diplom und aufbauend dem 1. Staatsexamen für die Sekundarstufe II, promovierte er extern bei Univ.-Prof. Dr.-Ing. Claus Jürgen Diederichs am Lehr- und Forschungsgebiet Bauwirtschaft.

Vor seinem Wechsel in die Wissenschaft zeichnete er als Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft für ein Investitionsvolumen von 4,3 Mrd. € bzw. Transaktionen von über 700 Mio. € verantwortlich. Nebenbei war er über zehn Jahre Lehrbeauftragter für das Fachgebiet Portfolio- und Asset Management an der Technischen Universität München.

Prof. Schöne ist Mitglied im Ausschuss ‚Transparenz und Benchmarking‘ des Zentralen Immobilienausschusses Deutschland und in weiteren Gremien engagiert. Auf der 6. internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien Expo-Real in München, wurde er für das Forschungsprojekt ‚Immobilien-Benchmarking für die Sparkassen-Finanzgruppe‘, mit dem Anerkennungspreis der Immobilien-Fachpresse ausgezeichnet.

Prof. Schöne ist Lehrbeauftragter der Hochschule Biberach, Co-Autor des BDI-Manifestes für Wachstum und Beschäftigung – Deutschland 2020 sowie einer Vielzahl qualifizierter Fachbeiträge. Im SpringerVieweg-Verlag ist er in 5. bzw. 3. Auflage Herausgeber der beiden Standardwerke ‚Real Estate und Facility Management‘ sowie ‚Immobilien-Benchmarking‘.





IIWM Institut für  
Immobilienwirtschaft  
und-management  
TH Aschaffenburg

Technische Hochschule Aschaffenburg  
Würzburger Straße 45  
D-63743 Aschaffenburg