

## **1. Einführung in das Wohnungsmarktmonitoring der Verwaltung**

Im Zuge dieses Wohnungsmarktmonitorings soll das aktuelle Baugeschehen in Quickborn dargestellt und analysiert werden. Dabei wird auf die verwaltungsseitig zusammengetragenen Erhebungen über den gemäß der Prioritätenberatung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) durchgeführten Planungen der Stadt, größeren Bauprojekten, den eingereichten Bauanträgen, erteilten Baugenehmigungen sowie Fertigstellungen der Wohngebäude zurückgegriffen. Daraus lässt sich ein verlässlicher Überblick über die Bauaktivitäten in Quickborn ableiten. Die Wohnungsmarktentwicklung steht in engem sachlichen Zusammenhang mit der Einwohnerentwicklung, die wiederum für die Bedarfe der Gemeinbedarfs-Einrichtungen maßgeblich ist, insbesondere die Kinderbetreuungs- und Schulplätze.

Mit diesem Bericht sollen die Jahre 2018, 2019 und 2020 betrachtet werden. Er setzt das Monitoring zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung aus dem Jahr 2018 fort (vgl. Vorlage XI/049).

## **2. Allgemeine Tendenzen der Entwicklung der Wohnraumnachfrage**

Die Wohnungsnachfrage ist weiterhin durch eine anhaltend hohe Nachfrage geprägt, deren Ursprung vornehmlich in der hohen Wohnqualität Quickborns, des attraktiven Landschaftsraums und der guten Erreichbarkeit innerhalb der Metropolregion Hamburg begründet ist. Diese wirkt nach wie vor als zentraler Wachstumsmotor innerhalb des norddeutschen Raums. Die Grundstücks- und Immobilienpreise in Quickborn sind trotz des Anstiegs in den vergangenen Jahren gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, aber auch – auf deutlich geringerem Unterschiedsniveau – gegenüber dem benachbarten Mittelzentrum Norderstedt noch immer auf einem moderaten Niveau, was als ein maßgeblicher Faktor für die hohe Nachfrage angenommen werden kann.

Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Bodenpreise wider: Sie haben sich zum Beispiel für Einfamilienhausgrundstücke in Quickborn-Ort von 200 €/qm im Jahr 2014 auf 310 €/qm in 2018 gesteigert (<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS/index.html?lang=de>). In Hamburg liegt der Bodenrichtwert für ein Einfamilienhausgrundstück demgegenüber selbst in weniger präferierten Stadtteilen wie den äußersten Randlagen Schnelsens aber schon bei über 500 €/qm (2018) (<https://www.geoportal-hamburg.de/boris/#>).

## **3. Landesplanerische Rahmenbedingungen**

Die Landesplanung definiert in ihrem aktuell in Aufstellung befindlichen „Landesentwicklungsplan“ (LEP) für Städte wie Quickborn als zentralem Ort innerhalb der Metropolregion („Stadtrandkern 1. Ordnung“) das Ziel, Wohnraum zu schaffen. (Vgl. LEP 2020: Kap. 3.6.1 2Z: *„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2). Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen*

**STADT QUICKBORN - FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG  
WOHNUNGSMARKTMONITORING 2018-2020**

*Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.“*

Als Grundzug der Siedlungsentwicklung gibt der Landesentwicklungsplan vor:

*„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.“ (LEP 2020 Kap. 3.9 Abs. 4Z)*

*„2017 wurden in Schleswig-Holstein pro Tag durchschnittlich 3,4 Hektar neu für Siedlung und Verkehr genutzt. Für neue Wohnungen, gewerbliche Entwicklung und Infrastruktur werden auch in den kommenden Jahren Flächen gebraucht, die bislang nicht baulich genutzt werden. Die Neuinanspruchnahme solcher Flächen soll bei allen Bauvorhaben so gering wie möglich erfolgen, um den angestrebten Zielwert von unter 1,3 Hektar pro Tag zu erreichen. Langfristig sollen möglichst keine Landwirtschafts- und Naturflächen neu für Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden.“ (LEP S. 98 Begründung zu 3.9 Abs. 3)*

Diese Grundzüge der Landesplanung fußen auf den bundesrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs, das einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden normiert und der Nachverdichtung und Innenentwicklung dem Vorrang vor der Ausweisung von Bauflächen auf bislang baulich ungenutzten Freiflächen gibt (§1a BauGB).

#### **4. Grundsätze der Siedlungsentwicklung der Stadt Quickborn**

Die Stadt Quickborn hat eine maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen als Ziel der Stadtentwicklungspolitik definiert. Diesem Grundsatz folgend hat sich Quickborn in den vergangenen Jahren durch eine kontinuierliche, moderate Neubauentwicklung stetig weiterentwickelt. Diese planerische Gebietsausweisung erfolgt vornehmlich durch kleinere Einzelprojekte der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Dabei steht die Bereitstellung kostengünstiger Wohnformen im besonderen Fokus der Siedlungsentwicklung. Bei der Priorisierung der Planungsprojekte wird deshalb die Bereitschaft der Eigentümer berücksichtigt, kostengünstigen bzw. geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Neben den Neuplanungen, für welche die Stadt einen Bebauungsplan erstmalig aufstellt oder in Bestandsgebieten eine Überplanung durchführt, findet eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand, dem sog. unbeplanten Innenbereich sowie in Bereichen mit alten Bebauungsplänen, statt. Dabei können geltende Baurechte ausgeschöpft werden, die zum Teil insbesondere auf größeren Grundstücken eine höhere Nutzungsdichte ermöglichen als im Bestand gegeben ist.

Jährlich wurden von 2015-2020 durchschnittlich 156 Wohnungen zusätzlich gebaut. Bei einem Wohnungsbestand in Quickborn von 10.400 (Statistikamt Nord 2018) bedeutet das eine durchschnittliche jährliche Zunahme von etwa 1,5%.

In Quickborn ist die Wohnungsbau- und Siedlungsentwicklung durch eine anhaltend starke Dynamik im Wohnungsbau geprägt. Die Entwicklung findet überwiegend durch Nachverdichtung im Siedlungsbestand statt.

Die Stadt Quickborn kommt damit den Vorgaben der Landesplanung sowie des Baugesetzbuchs nach, in denen die Nachverdichtung und Innenentwicklung als zentrale Zielvorgabe für eine nachhaltige Stadtentwicklung vorgegeben werden.

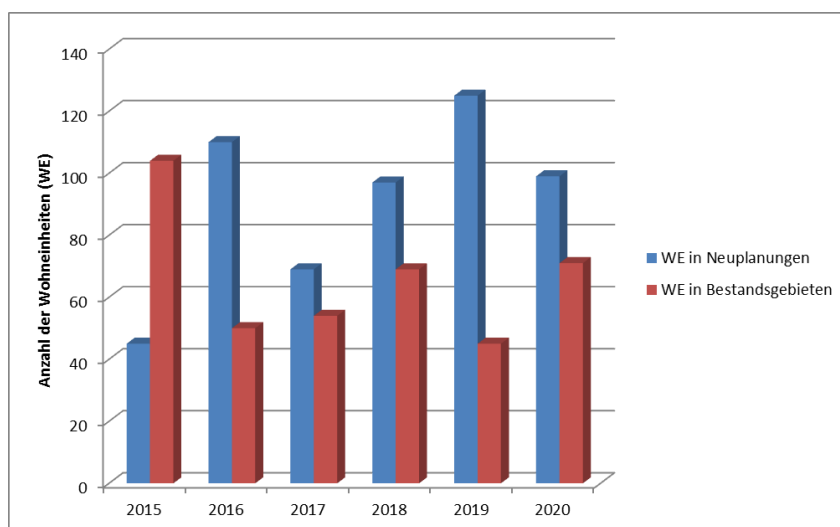
### 5. Wohnungsbautätigkeit in Quickborn

**Fertiggestellte zusätzliche Wohneinheiten in Quickborn je Jahr**

	WE in Neu-planungen	WE in Bestands-gebieten	WE gesamt
2015	45	104	149
2016	110	50	160
2017	69	54	123
2018	97	69	166
2019	125	45	170
2020	71	99	170

(Eigene Erhebung Stand Januar 2020)

Die aktuell hohe Bautätigkeit zeichnet sich auch in den Zahlen fertiggestellter Wohnungen ab. Die Anzahl der zusätzlich fertiggestellten Wohneinheiten ist in den Jahren 2018, 2019 und 2020 mit je knapp 170 WE etwas höher ausgefallen als in den Jahren davor.



Die Wohnungsbautätigkeit findet sowohl durch Nachverdichtungen auf Bestandsgrundstücken, als auch durch Neuplanungen, in der Regel als Innenbereichsentwicklungen, statt. Wie auch in den Vorjahren erfolgte ein großer Teil der baulichen Neu-Entwicklung durch Bebauung von Grundstücken mit bestehenden Baurechten in den Bestandsgebieten, dem „un-

beplanten Innenbereich“ (§ 34 BauGB) bzw. in Gebieten mit bestehenden Alt-Bebauungsplänen.

## 6. Übersicht über die projektierten größeren Planungsvorhaben 2015-25

Lage	Bauträger	zusätzliche WE	Davon gefördert	Jahr der Fertigstellung	Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden erreicht? <sup>1</sup> :
Bereits umgesetzt					
Gertrudenhof	Schaffarzyk	90	18 preisgebunden	2018 2019	Ja
Bahnhofstraße Nord	Adlershorst	33 (57 WE- 24 WE Altbestand)	23	2018	Ja
Torfstraße	Semmelhaack	30	12	2018	Ja
Blumenviertel 4. BA	LEG	60		2019 19 WE 2020 29 WE 2021 4 WE	nein (landw. genutzte Fläche, aber Arrondierung disperser Siedlungsflächen)
Justus-von-Liebig-Ring	Lorenz	105	./.	2017 69 2018 36	Ja
In Umsetzung:					
Erleneck	Adlershorst	47 (97 WE neu - 50 Altbestand)	24	2020 28 WE 69 WE in Bau	Ja
Ellerauer/Friedhofsweg	Plambeck	47	18	(Baubeginn 2021)	Ja
Birkenallee	Schaffarzyk	95	20 preisgebunden	2019 16 2020 31 2021/22 48	Ja (Baumschule/Gartenbaufläche)
Pinneberger Str.	Stapelfeld	30	./.	Baubeginn 2021	Ja
Planung angelaufen:					
Am Freibad (Marienkirche)	Ev. Kirche Hasloh / Quickborn	47 (50 neu -3 WE Bestand)	N.N.	N.N.	Ja
Theodor-Storm-Straße	Stapelfeld	50	N.N.	Ab 2022	Ja
Noch nicht konkret projektiert:					
Marktstraße / Gärtnerstraße	Plusbau	+/-120		Ab 2025	Nein (Dauergrünland); aber: Arrondierung des Siedlungsbestands
Zeppelinstraße	Zeppelin	+/-50		Ab 2025	Ja
Bahnhofstraße Süd	Adlershorst	80		N.N.	Ja
Kampstraße	Adlershorst	+ ?		N.N.	Ja
Kurzer Kamp	Adlershorst	+?		N.N.	Ja
NEU in 2019/20:					
Polizei/ Wohnen Marktstraße	Semmelhaack /Stadtwerke	65	30%	Ab 2022	Ja

<sup>1</sup> Keine Erstinanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

**STADT QUICKBORN - FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG  
WOHNUNGSMARKTMONITORING 2018-2020**

Diese aufgeführten größeren Bauprojekten, für die teilweise Baurecht geschaffen werden muss, teilweise aber auch bestehende Baurechte genutzt werden, bilden den Planungszeitraum 2015-2025f ab. Hiervon wurden bis Ende 2020 ca. 44 % umgesetzt. Von den dabei projektierten knapp 900 WE sind 400 WE realisiert.

Neu hinzugekommen in 2019/20 ist das Projekt Polizeiwache Marktstraße.

Bei einer weiteren Fortführung der planerischen Entwicklung einer moderaten Siedlungsentwicklung kann für die kommenden Jahre mit einer konstanten Entwicklung gerechnet werden. Die Umsetzung der Vorhaben erfolgt zeitlich gestaffelt in den Folgejahren. Eine zeitliche Prognose der Umsetzung der einzelnen Projekte lässt sich aufgrund der langen Projektierungszeiträume der Eigentümer nur schwer zu greifen, da sich die Projektierungs- und Bauphase sich häufig über mehrere Jahre hinzieht bzw. von den Vorhabenträgern aufgrund verschiedener Unwägbarkeiten nicht konkret terminiert werden kann. Maßgeblich hierfür ist nicht zuletzt die aktuell sehr hohe Druckkulisse auf dem gesamten Bausektor, der zu Material- und Personalengpässen in den verschiedenen Projektierungsstufen führt.

**7. Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung auf die Schul- und Kita-Versorgung in Quickborn**

7.1 Schulen

Quickborn-Ort

Die Umsetzung des Projektes Marktstraße / Gärtnerstraße mit 120 WE (siehe oben 6.) würde in erster Linie die Grundschule Mühlenberg betreffen. Dort sind die Kapazitäten auch ohne diese neuen Wohneinheiten perspektivisch komplett ausgelastet. Eine weitere Zunahme der Schülerzahlen könnte eine Verschiebung des Schuleinzugsbereiches Richtung Goethe-Schule oder eine Baumaßnahme an der Grundschule Mühlenberg erfordern. Eine noch weitere Zunahme der Schülerzahlen an der Goethe-Schule sollte bei den noch anstehenden Beratungen zur Erweiterung des Schulzentrums-Süd bedacht werden.

Quickborn-Heide

An der Waldschule entwickelt sich derzeit ein Trend zur teilweisen Vierzügigkeit, der durch die zusätzlichen Wohneinheiten an der Theodor-Storm-Straße und an der Zeppelinstraße verfestigt werden könnte.

Nach Abschluss des derzeit im Bau befindlichen ersten Bauabschnittes an der Grundschule werden zunächst genügend Räume zur Verfügung stehen. Weiter steigende Schülerzahlen könnten aber Auswirkungen auf die erforderliche Größe des noch folgenden 2. Bauabschnittes haben.

## 7.2 Kita

### Quickborn-Ort

Bei Umsetzung des Projektes Markstraße / Gärtnerstraße mit 120 WE ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten des Johanniter Kinderhauses Quickelbü, das sich als einzige Kita in unmittelbarer Nähe befindet, bei weitem nicht ausreichen werden. Es müsste hier eine (temporäre) Kita mit 4-5 Gruppen (vermutlich bis zu 70 Plätze) in diesem Gebiet vorgesehen werden.

### Quickborn-Heide

Die vorhandenen bzw. geplanten Kita-Kapazitäten (hier temporäre Kita Lilienstraße 5 und temporäre Kita im Geltungsbereich des B-Planes 56) werden vermutlich ausreichen, um den Kita-Bedarf in Quickborn-Heide abdecken zu können.

## **8. Siedlungspolitische Vorgabe der Innen- vor Außenentwicklung: wo findet in Quickborn die Entwicklung statt?**

Neben der Nachverdichtung im Bestandsbereich sind auch die neuen Planungsprojekte in Quickborn als Nachverdichtungs- oder Arrondierungsplanungen im Bereich des Siedlungsbestandes erfolgt. Die Entwicklung neuer Stadtteile oder größere Neuentwicklungen „auf der grünen Wiese“ finden nicht statt. Einzig beim B-Plan 104 wurden als Arrondierung der Bebauung im Bereich der Friedrichsgaber Straße/Bahnstraße bislang noch landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmalig überplant. Diese Flächen sind allerdings vollständig von Siedlungsbereichen umgeben gewesen und rundet die Bebauung in Quickborn Heide ab. Von den aktuell noch in Vorplanung befindlichen Projekten stellt nur die Projektierung an der Marktstraße eine Erstinanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche dar. Es handelt sich dabei aber ebenfalls um die Arrondierung einer durch den Siedlungsbestand nahezu vollständig eingefassten Fläche am Ortseingang. Es ist keine bislang Fläche in der freien Landschaft.

## **9. Geförderter Wohnungsbau**

Um die Jahrtausendwende war der soziale Wohnungsbau bundesweit nahezu zum Erliegen gekommen. Dies zeigte sich auch in Quickborn, wo über einen langen Zeitraum keine neuen geförderten Wohnungen mehr realisiert wurden. Durch Auslaufen von Bindungen drohte die Anzahl an geförderten Wohnungen sogar abzunehmen. Die Möglichkeiten der direkten Steuerung sind eingeschränkt, denn es besteht keine unmittelbare Verpflichtung für Eigentümer, geförderte Wohnungen zu errichten. Hier können nur über die Fördermittel des Landes Anreize gegeben werden. Werden allerdings durch einen Bebauungsplan neue Baurechte und/oder höhere Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, ist es legitim für die Stadt, durch einen Städtebaulichen Vertrag die anteilige Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau zu vereinbaren. Dieses Instrument der Städtebaupolitik wurde in den vergangenen Jahren in Quickborn gezielt und konsequent eingesetzt, siehe Aufstellung oben unter 6. Dadurch konnte die Anzahl an geförderten Wohnungen erhöht werden. Im Bauprojekt „Am Gertrudenhof“ wurde mit dem Investor ein kostenreduziertes Wohnen für 18 Wohnungen vereinbart und bereits umgesetzt. Im Projekt „Birkenallee“ wurde dies für weitere 20 Wohnungen vereinbart, deren Umsetzung in den Folgejahren ansteht.

Waren in den Jahren 2014 – 2016 in Quickborn nur 136 geförderte Wohnungen im Bestand, betrug die Zahl in den Vorjahren bereits 174 und stieg nunmehr in 2020 auf insgesamt 198 Wohnungen. Weiter in der Umsetzung ist für 2021 das Projekt Friedhofsweg mit 18 Wohnungen in der konkreten Umsetzungsphase, im Planungsprozess befinden sich zudem das Projekt Polizeiwache/Wohnen Marktstraße/Kieler Straße, wo weitere 20 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen werden. Auch an der Theodor-Storm-Straße (ehem. Munitionsfabrik) sind geförderte Wohnungen vorgesehen. Neue Projekte mit gefördertem Wohnraum sind also in Planung.

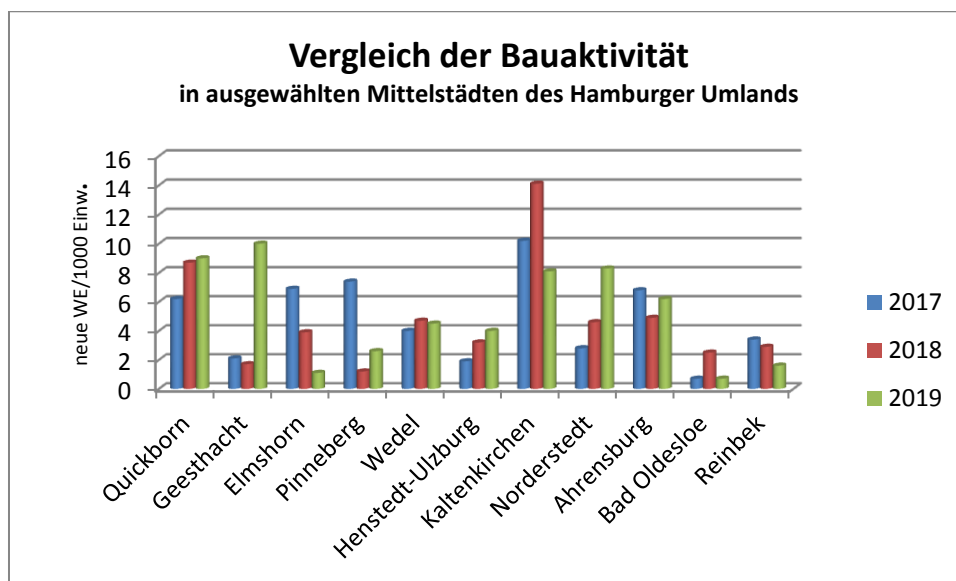
**10. Einwohnerentwicklung nach Fortschreibung aus dem örtlichen Melderegister der Stadt Quickborn**

<b>Quickborn</b>	<b>Einwohnerentwicklung ohne Zweitwohnung</b>
31.12.2014	21.021
31.12.2015	21.285
31.12.2016	21.550
31.12.2017	21.794
31.12.2018	22.015
31.12.2019	22.046
30.09.2020	22.398

(Einwohner nach Fortschreibung örtl. Melderegister Stand Januar 2021)

Betrachtet man einen 5-Jahres-Zeitraum in den Jahre 2014-2019 hat die Bevölkerung in Quickborn um ca. 5% zugenommen. Die Entwicklung verläuft über die Jahre betrachtet sehr kontinuierlich, stark Jahresschwankungen sind nicht erkennbar. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2019 mit einer Zunahme von nur 35 Einwohnern, gegenüber mehr als 200 pro Jahr in den Jahren davor. Im Jahr 2020 zeichnet sich allerdings wieder ein stärkeres Wachstum ab.

## 11. Einordnung der Bautätigkeit gegenüber Mittelstädten des Hamburger Umlands



(Eigene Darstellung auf Datenbasis des Statistikamtes Nord)

Die Entwicklungsdynamik ist im gesamten Hamburger Umland festzustellen, eine nachhaltige Bauaktivität findet in allen Mittelstädten statt. Die Dynamik ist in den einzelnen Städten unterschiedlich, für Quickborn ist in den vergangenen drei Jahren eine stärkere Kontinuität festzustellen als in einigen anderen Städten, in denen die Zahlen zum Teil sehr stark divergieren. Die Umsetzung einzelner Projekte ist allerdings – das zeigt sich auch in Quickborn – zum überwiegenden Teil sehr schlecht zu prognostizieren. Zum überwiegenden Teil vergehen von der Projektierung bis zur Fertigstellung der Wohnungen mehrere Jahre.

## 12. Bauform: Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus

Die Siedlungsstruktur in Quickborn ist maßgeblich durch Einzelhausbebauung geprägt. Etwa 60% der Wohnungen in Quickborn befinden sich in Gebäuden mit einer oder zwei Wohneinheiten. Diese Wohnform ist in seiner perspektivischen Entwicklung neben der Frage des höheren Flächenverbrauchs auch in Bezug auf die demographische Entwicklung kritisch zu betrachten. Hinsichtlich der Zielrichtung auf ein barrierearmes Wohnen sind moderne Mehrfamilienhäuser, die im Regelfall mit Fahrstuhl ausgestattet werden, insbesondere auch für das Wohnen im Alter sehr gut geeignet. Der wissenschaftliche Diskurs empfiehlt der Stadtentwicklungspolitik, bei der Neuausweisung von Einfamilienhausgebieten moderat vorzugehen. Dies hat auch Eingang in die Vorgaben der Landesplanung gefunden: Im LEP 2020 heißt es dazu im Kap. 3.6 Wohnungsversorgung: „Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilen auf den Markt kommen werden.“

Die Nachfrage nach Wohnungen in Quickborn, insbesondere in den attraktiven zentralen Lagen, ist groß, gerade auch im Zusammenhang mit dem Generationswechsel aus den bestehenden Einfamilien-



hausgebieten. Bei entsprechendem Angebot in der Stadt werden viele der Wohnungen von älteren Bewohnern angenommen, die dann auch aus einem Einfamilienhaus ausziehen.

### Verteilung der Neubautätigkeit nach Bauform

	WE in EFH/DH/RH	WE in MFH	Summe
2018	33	133	166
2019	36	134	170
2020	84	86	170
Summe	153	353	506
Anteil	30%	70%	

(neu geschaffene Wohneinheiten in Einfamilienhaus/ Doppelhaus / Reihenhaus bzw. Mehrfamilienhaus)

Die Wohnungsbauentwicklung in Quickborn findet mehrheitlich in Mehrfamilienhausbebauung statt. Daraus geht hervor, dass in den Jahren 2018-20 70% der zusätzlichen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern realisiert wurden. Die in 2020 gegenüber den Vorjahren erhöhte Fertigstellung von Einzelhäusern (Wohnungen in Einfamilienhäusern EFH, Doppelhäusern DH bzw. Reihenhäusern RH) ist auf die bauliche Aktivität im 4. Bauabschnitt des Blumenviertels zurückzuführen, dessen Entwicklung nun abgeschlossen ist.

Auch hinsichtlich dieses Parameters stimmt die Siedlungsentwicklung in Quickborn somit mit den Vorgaben der Landesplanung sowie den wissenschaftlichen Empfehlungen überein.

### 13. Generationswechsel in den Einfamilienhaus-Bestandsgebieten

Gerade der laufende Generationswechsel in den Einfamilienhaus-Bestandsgebieten muss bei der Betrachtung der Entwicklung der Siedlungstätigkeit mit berücksichtigt werden. Es sollte verhindert werden, dass durch eine überdimensionierte Neuausweisung von Einfamilienhausgrundstücken die Nachfrage nach Bestandsgrundstücken gefährdet wird. Eine Leerstandsproblematik in den Bestandsgebieten sollte unbedingt vermieden werden. Auch dahingehend ist eine stetige und kritische Betrachtung der aktuellen Marktsituation notwendig.

Der Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten Quickborns ist im Gange und verläuft weitgehend reibungslos. Genaue Erhebungen über den Generationswechsel sind nicht ohne weiteres möglich. Ein hinreichendes Kriterium ist aber die Beobachtung des Grundstücksverkehrs. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sorgt für eine große Nachfrage auch nach Bestandsgrundstücken. In den Jahren 2018-20 wurden jeweils im Durchschnitt etwa 110 Altbestands-Einfamilienhausgrundstücke veräußert. Der hohe Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich also auch in diesem Marktsegment: Bestandsgrundstücke lassen sich im Regelfall unproblematisch veräußern. Diese Entwicklung muss weiter beobachtet werden, denn der Generationswechsel in den Bestandsgebieten ist noch nicht abgeschlossen und die Nachfragehorizonte über die das Jahr 2030 hinaus sind vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung aktuell nicht absehbar.

#### 14. Ausblick: Weitere Entwicklung und mögliche Auswirkungen in Folge der CORONA-Epidemie

Die Entwicklung der vergangenen Jahre mit einem stetigen Zuwachs in Quickborn ist maßgeblich bedingt durch die Megatrends der Globalisierung der Wirtschaft und einer Herausbildung wissensbasierter Wirtschaftsformen insbesondere in den hochentwickelten Volkswirtschaften. Die Folge für die Raum- und Siedlungsentwicklung war ein Trend zur Urbanisierung und der Konzentration der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung auf Metropolregionen, die einen Zuwachs an Wirtschaftskraft und Bevölkerung erleben. Hiervon profitiert auch die Metropolregion Hamburg. Innerhalb der Metropolregion ist seit Mitte der 1990er Jahre im Zuge einer „Reurbanisierung“ eine verstärkte Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsstandorten in innerstädtischen Lagen Hamburgs festzustellen. Maßgeblich bedingt durch die hohe Nachfrage ist das Angebot dort verknappt, in der Folge sind die Preise für Immobilien extrem stark gestiegen. Ein Teil dieser regionalen Nachfrage wird in der suburbanen Randzone der Metropolregion bedient, zu der auch Quickborn zählt. Als Standortqualität Quickborns ist neben der Wohn- und Freiraumqualität, der Verfügbarkeit bezahlbarer Flächen maßgeblich die Verkehrsanbindung zu benennen. Quickborn ist hier mit der Nähe zum Flughafen, der Anbindung an die (inzwischen sechsstreifig ausgebaute) Autobahn A7 sowie die perspektivische Einbindung der AKN-Strecke in das S-Bahnnetz im Hamburger Verkehrsverbund sehr gut positioniert.

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird in Hamburg zunehmend erschwert durch fehlende Verfügbarkeit von Bauflächen. Bei der Entwicklung von Nachverdichtungspotentialen zeichnen sich zum Teil politische Konfliktlinien in Bezug auf Natur- und Freiflächenschutz sowie Nachbarschaftsbelange ab.

Grundsätzlich ist nicht erkennbar, dass dieser aufgezeigte Megatrend sich absehbar ändert. Einen partiellen Bedeutungsdämpfer könnten die Wirtschaftszentren zwar nicht zuletzt durch die Chancen der Digitalisierung erleiden. Die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und nicht zuletzt dadurch auch räumlichen Auswirkungen dieses Megatrends sind noch nicht vollständig absehbar. Festgestellt werden kann aber, dass durch die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens („Homeoffice“) die Bedeutung der Wirtschaftszentren als Wohn- und Arbeitsort abnehmen könnte. Bei Vorhandensein eines entsprechenden Breitbandzugangs kann es den Beschäftigten Möglichkeiten eröffnen, einen kostengünstigeren Wohnort in größerer Distanz zum Unternehmenssitz zu wählen, wenn der Arbeitsweg nur an einer begrenzten Zahl an Arbeitstagen zurückgelegt werden muss. Gleichzeitig ermöglicht es den Unternehmen ggf., kostenintensive Bürokapazitäten zu reduzieren.

Gerade die aktuellen Erfahrungen der Einschränkungen während des „Corona-Lockdowns“ hat die Bedeutung von Freiflächen im Wohnbereich aufgezeigt. Insofern spricht Vieles dafür, dass es kurz- bis mittelfristig zu einer Verstärkung der Randbewegung aus den hochpreisigen, räumlich beengten, zentralen innerstädtischen Lagen Hamburgs kommen kann, was zu einer weiteren Nachfrageerhöhung gerade in den gut angebundenen Randbereichen folgen würde.

Demnach würden die Entwicklungstendenzen in Quickborn innerhalb des Hamburger Umlandbereichs nicht zuletzt durch die perspektivische Verkehrsanbindungsverbesserung mit der S-Bahnanbindung weiter auf Wachstum orientiert sein.