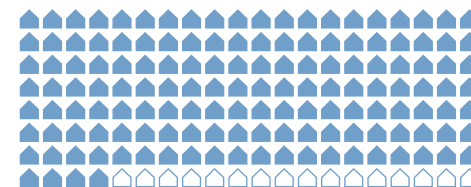
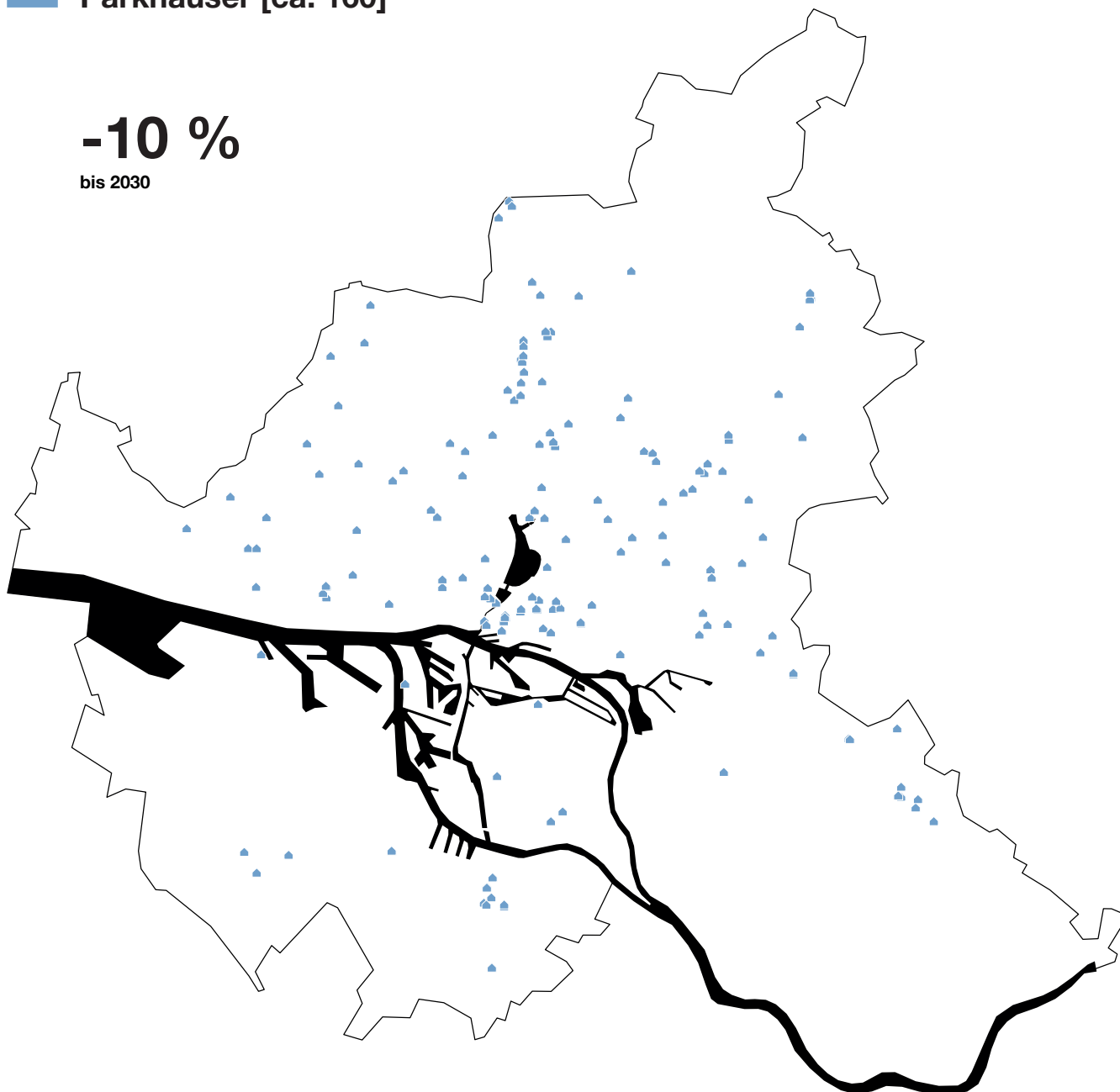




Parkhäuser [ca. 160]

-10 %

bis 2030



■ Parkhaus
in Nutzung

□ Parkhaus
Überhang

Prognose 2030

144 Parkhäuser in Nutzung,
16 Parkhäuser Überhang

In Hamburg gibt es aktuell ca. 160 Parkhäuser. Der Wandel hin zu aktiver und geteilter Mobilität senkt die Anzahl der Kraftfahrzeuge in den Städten. Statt Parkplätze für PKWs wird es mehr Fahrradstellplätze und Carsharing-Pools geben. Legt man auf Grundlage der regionalen Erhebungen des MID 2017 für Hamburg eine lineare Entwicklung des Modal Splits zu Grunde, so wird der MIV im Zeitraum 2020-2030 um 10% abnehmen. Dies bedeutet einen Überhang von ca. 16 Parkhäusern. Legt man die politischen Beschlüsse aus dem Koalitionsvertrag der Hamburger Landesregierung zu Grunde, kann sogar mit einem Rückgang des MIV um 29% im selben Zeitraum gerechnet werden. Dann stünden sogar ca. 46 Parkhäuser für eine Umnutzung zur Verfügung.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: ALKIS, Geo-Online Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2021, Datenlizenz Deutschland Version 2.0.

Prognose für Hamburg – eigene Berechnung

Quellen:

Mobilität in Deutschland MiD (2020): Regionalbericht, Stadt Hamburg, S. 36.

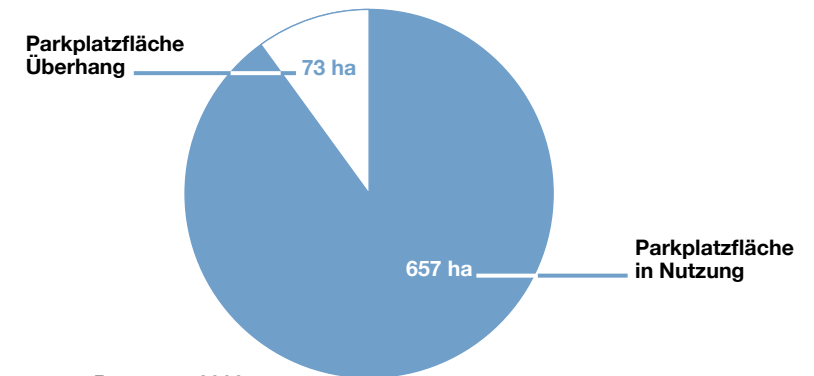
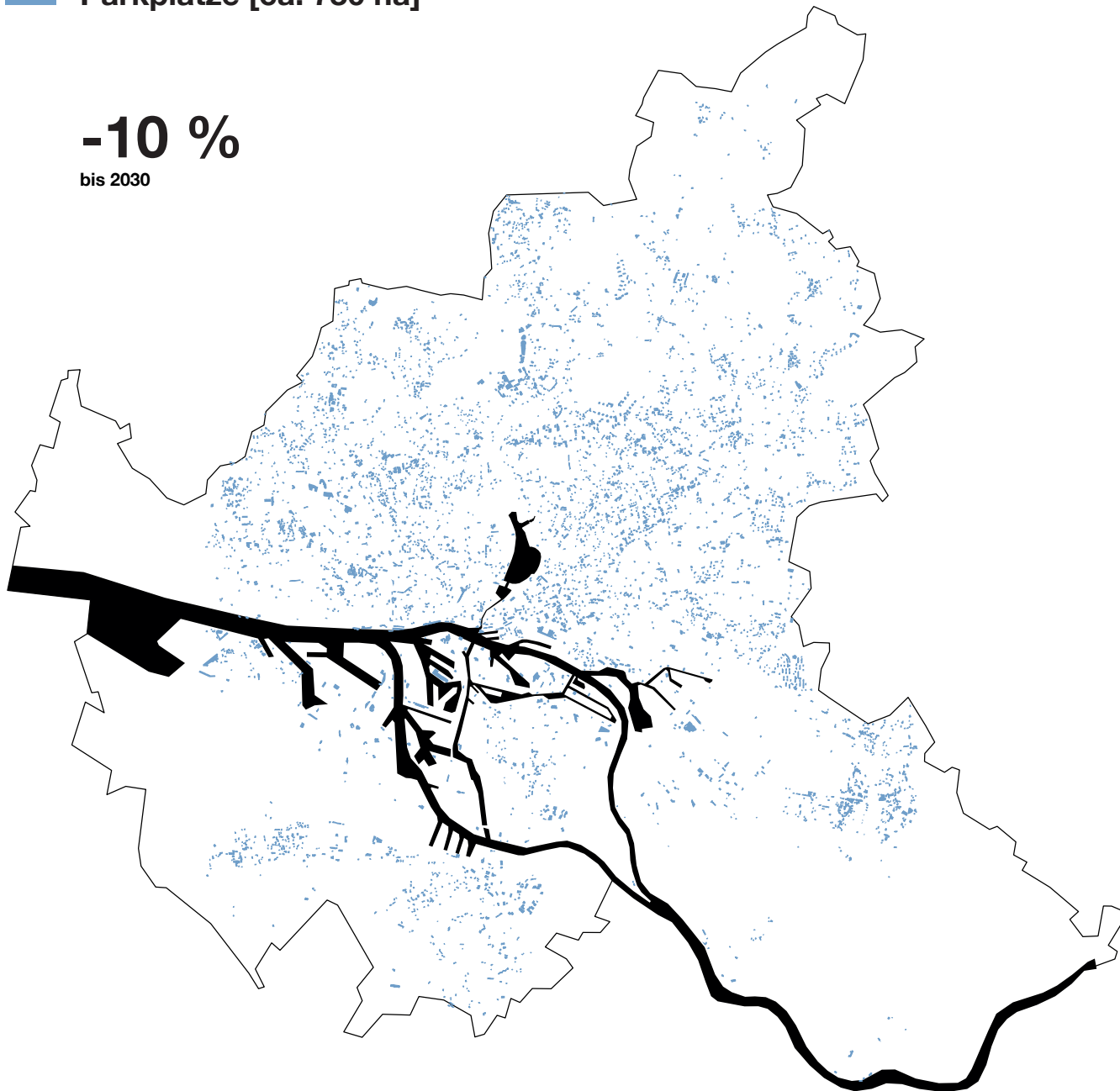
Stadt Hamburg (2020): Koalitionsvertrag in der 22. Legislaturperiode, S. 97.

Stadt Hamburg: Transformationspfad - Mobilitätswende, <https://www.hamburg.de/klimaplan/13255380/transformationspfad-mobilitaetswende/>

■ Parkplätze [ca. 730 ha]

-10 %

bis 2030



Prognose 2030

In Hamburg gibt es aktuell ca. 730 Hektar Parkplatzfläche. Der Wandel hin zu aktiver und geteilter Mobilität senkt die Anzahl der Kraftfahrzeuge in den Städten. Statt Parkplätze für PKWs wird es mehr Fahrradstellplätze und Carsharing-Pools geben. Legt man auf Grundlage der regionalen Erhebungen des MID 2017 für Hamburg eine lineare Entwicklung des Modal Splits zu Grunde, so wird der MIV im Zeitraum 2020-2030 um 10% abnehmen. Dies bedeutet einen Überhang von ca. 73 Hektar Parkplatzfläche. Legt man die politischen Beschlüsse aus dem Koalitionsvertrag der Hamburger Landesregierung zu Grunde, kann sogar mit einem Rückgang des MIV um 29% im selben Zeitraum gerechnet werden. Dann stünden sogar mehr als 200 Hektar Parkplatzfläche für eine Umnutzung zur Verfügung.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: Open Street Map, 2021

Prognose für Hamburg – eigene Berechnung

Quellen:

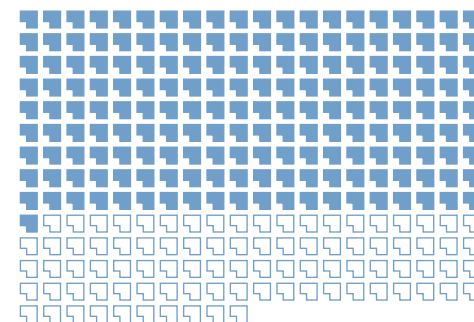
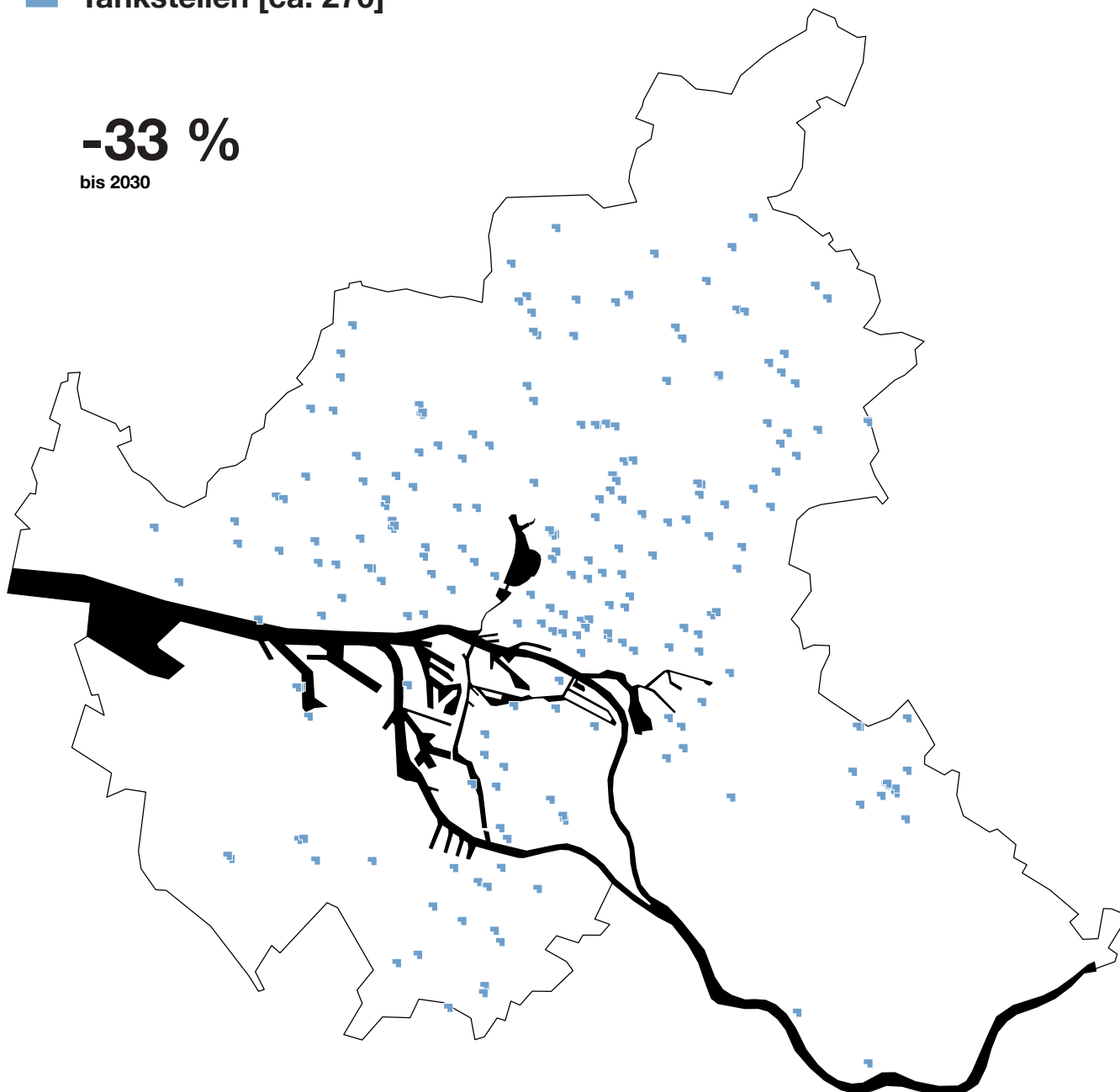
Mobilität in Deutschland MiD (2020): Regionalbericht, Stadt Hamburg, S. 36.
Stadt Hamburg (2020): Koalitionsvertrag in der 22. Legislaturperiode, S. 97.
Stadt Hamburg: Transformationspfad - Mobilitätswende, <https://www.hamburg.de/klimaplan/13255380/transformationspfad-mobilitaetswende/>



Tankstellen [ca. 270]

-33 %

bis 2030



-  Tankstelle in Nutzung
-  Tankstelle Überhang

Prognose 2030

**181 Tankstellen in Nutzung,
89 Tankstellen Überhang**

In Hamburg gibt es aktuell 270 Tankstellen. Der Wandel hin zu aktiver und geteilter Mobilität senkt die Anzahl der Kraftfahrzeuge in den Städten. Legt man auf Grundlage der regionalen Erhebungen des MID 2017 für Hamburg eine lineare Entwicklung des Modal Splits zu Grunde, so wird der MIV im Zeitraum 2020-2030 um 10% abnehmen. Hinzu kommt, dass im selben Zeitraum der Anteil der Elektroautos am Bestand der Personenkraftwagen um 23% steigen wird. Da deren Betankung in Städten vorwiegend dezentral erfolgt, ist in Hamburg von einer Abnahme des Bedarfs an Tankstellen um 33% auszugehen. Das entspricht 89 Tankstellen.

Prognose für Deutschland – eigene Berechnung

Quellen:

KBA, Autohaus, In: Statista (2021), Anteil der Elektroautos am Pkw-Bestand in Deutschland bis 2030.

Prognose für Hamburg / Quelle: Mobilität in Deutschland MiD (2020): Regionalbericht, Stadt Hamburg, S. 36.

Stadt Hamburg: Transformationspfad - Mobilitätswende, <https://www.hamburg.de/klimaplan/13255380/transformationspfad-mobilitaetswende/>

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

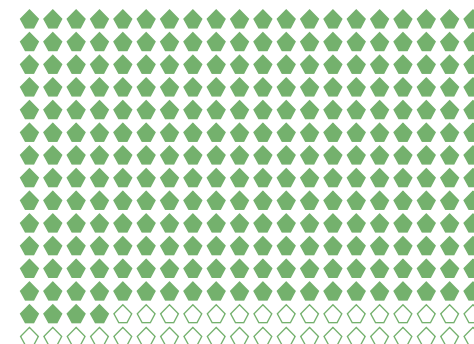
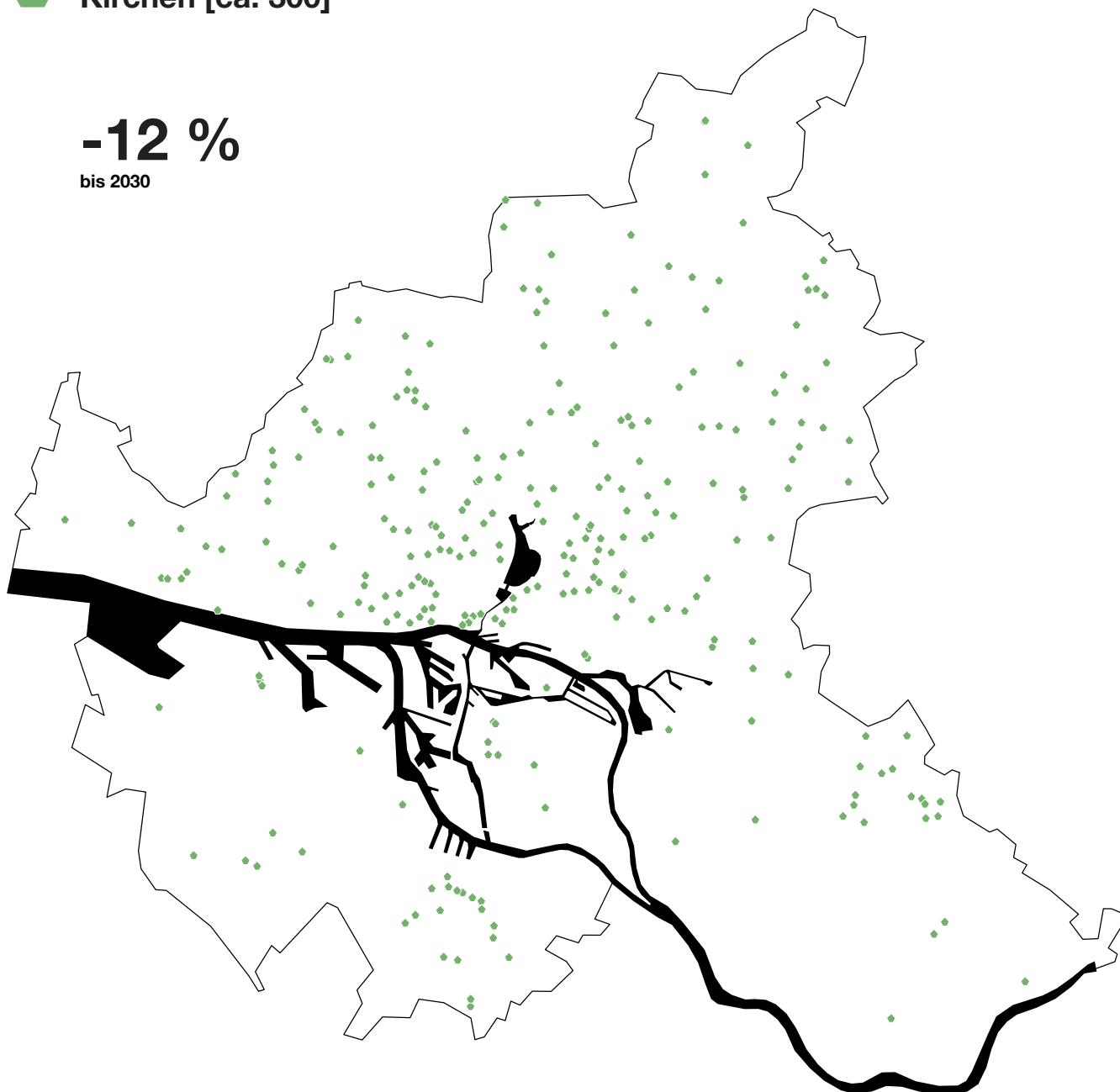
Quelle: ALKIS, Geo-Online Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2021, Datenlizenz Deutschland Version 2.0.



Kirchen [ca. 300]

-12 %

bis 2030



◆ Kirche
in Nutzung

◇ Kirche
Überhang

Prognose 2030

264 Kirchen in Nutzung
36 Kirchen Überhang

In Hamburg gibt es aktuell ca. 300 Kirchen. Ausgelöst durch den demografischen Wandel und einem Wandel der Religiosität wird ein Rückgang an Mitgliedern der evangelischen und katholischen Kirchen von 2017 bis 2060 um 49% prognostiziert. Im Zeitraum 2020-2030 bedeutet dies einen deutschlandweiten Mitgliederrückgang um 12%, der mit entsprechenden Mindereinnahmen verbunden ist. Überträgt man die sinkenden Mitgliederzahlen auf Hamburgs Kirchengemeinden entspricht dies einem Überhang von 36 Kirchen.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: ALKIS, Geo-Online Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2021, Datenlizenz Deutschland Version 2.0.

Prognose für Deutschland – eigene Berechnung
Quelle:

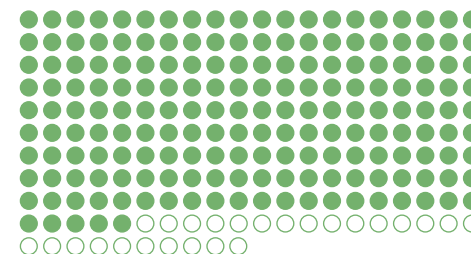
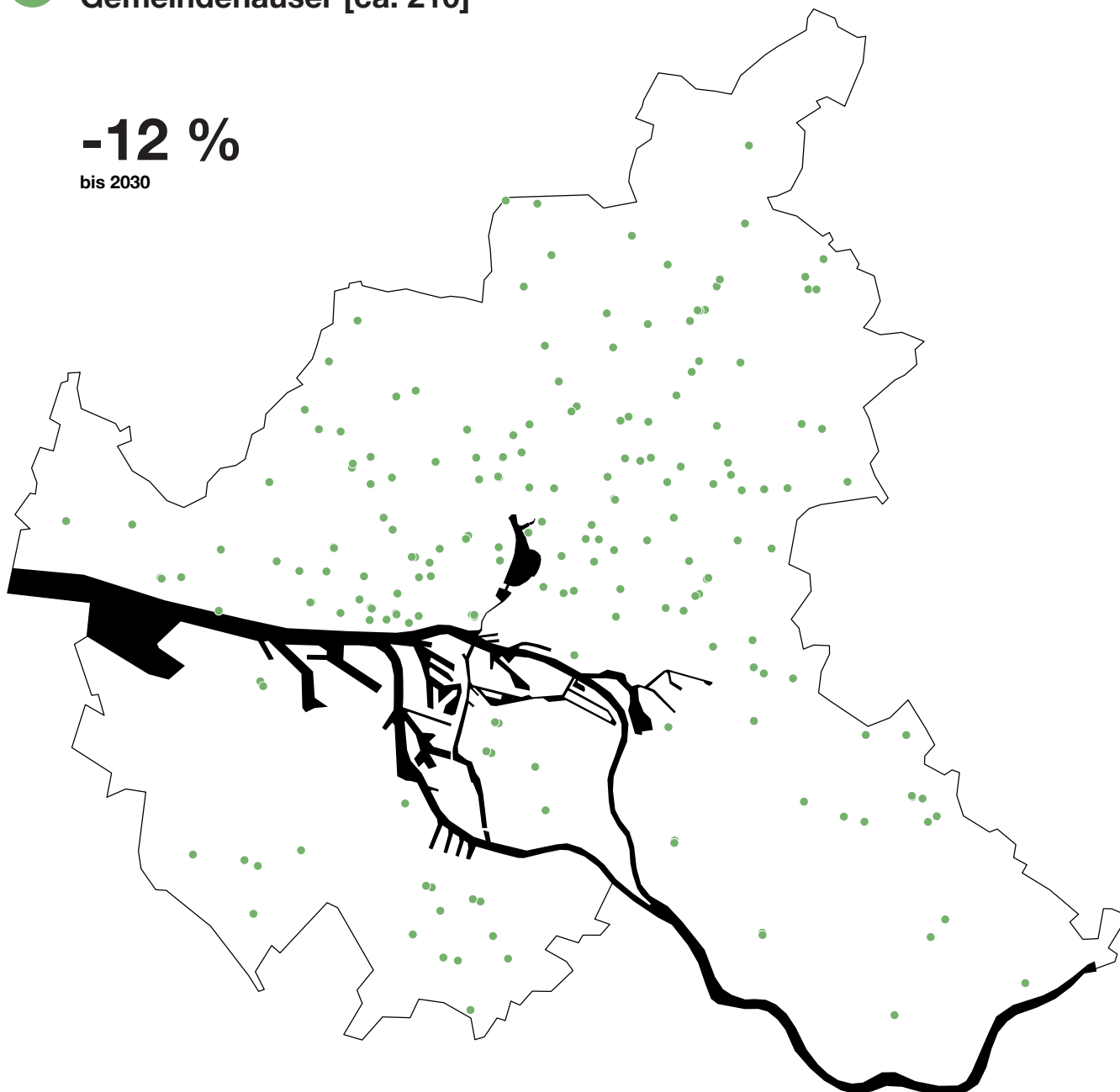
Langfristige Projektion der Kirchenmitglieder und des Kirchensteuereinkommens in Deutschland, EKD, Deutsche Bischofskonferenz, Forschungszentrums Generationenverträge Uni Freiburg, S.8.



Gemeindehäuser [ca. 210]

-12 %

bis 2030



● Gemeindehaus
in Nutzung

○ Gemeindehaus
Überhang

Prognose 2030

185 Gemeindehäuser in Nutzung
25 Gemeindehäuser Überhang

In Hamburg gibt es aktuell ca. 210 Gemeindehäusern. Ausgelöst durch den demografischen Wandel und einem Wandel der Religiosität wird ein Rückgang an Mitgliedern der evangelischen und katholischen Kirchen von 2017 bis 2060 um 49% prognostiziert. Im Zeitraum 2020-2030 bedeutet dies einen deutschlandweiten Mitgliederückgang um 12%, der mit entsprechenden Mindereinnahmen verbunden ist. Überträgt man die sinkenden Mitgliederzahlen auf Hamburgs Kirchengemeinden entspricht dies einem Überhang von 25 Gemeindehäusern.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

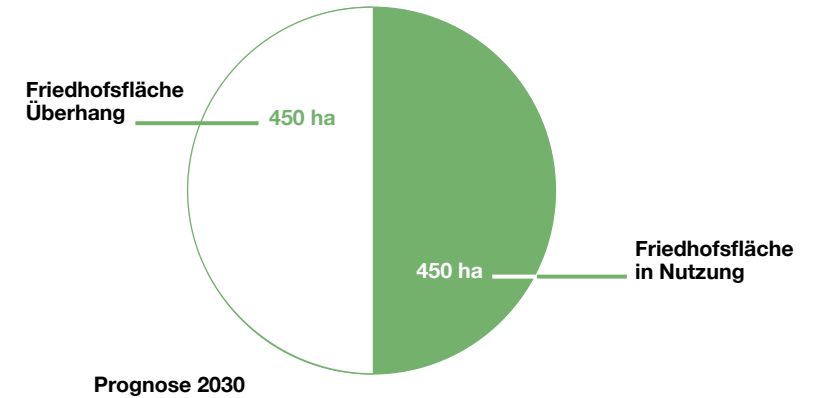
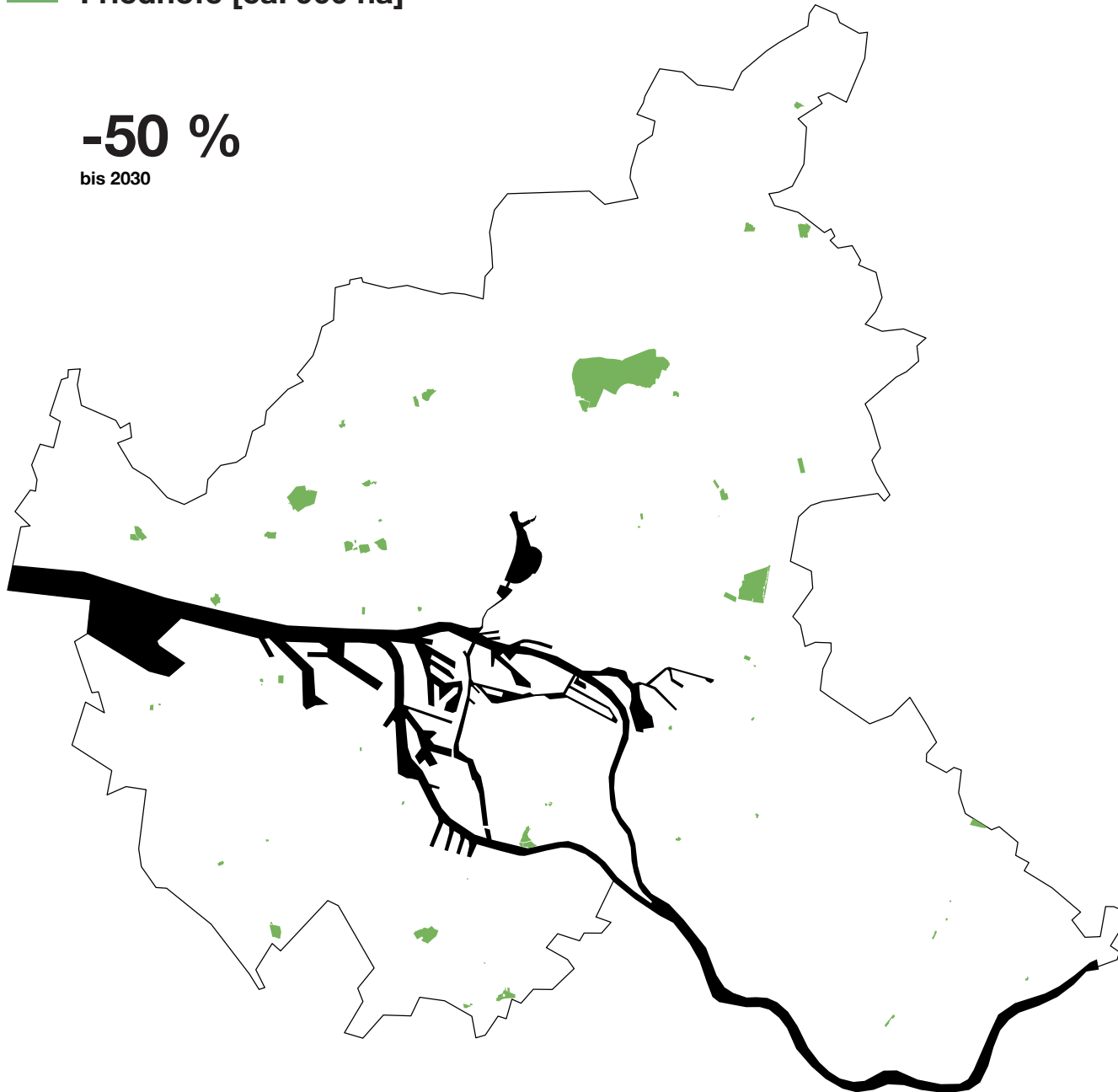
Quelle: ALKIS, Geo-Online Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2021, Datenlizenz Deutschland Version 2.0.

Prognose für Deutschland – eigene Berechnung
Quelle:

Langfristige Projektion der Kirchenmitglieder und des Kirchensteueraufkommens in Deutschland, EKD, Deutsche Bischofskonferenz, Forschungszentrums Generationenverträge Uni Freiburg, S.8.

 **Friedhöfe [ca. 900 ha]**

-50 %
bis 2030



In Hamburg gibt es aktuell ca. 900 Hektar Friedhofsfläche. In den 1970er Jahren veranschlagte man einen Friedhofsflächenbedarf von 5,0 m² pro Person. Es kam zur Neuerrichtung von Friedhöfen. Hauptsächlich auf Grund vermehrter Urnenbestattungen, die viel weniger Fläche als traditionelle Sargbestattung benötigt, stellten Fachleute bereits in den 2000er Jahren fest, dass sich der Friedhofsflächenbedarf auf 2,5 m² pro Person verringert hatte. Da sich dieser Trend bis heute fortgeschrieben hat, kann davon ausgegangen werden, dass auch in Hamburg min. 50%, also 450 Hektar an Friedhofsflächen brach liegen. Dies belegen auch Planungen für den Hamburger Friedhof Ohlsdorf, der mit 389 Hektar zu den größten Parkfriedhöfen der Welt gehört. Bis zum Jahr 2050 sollen hiervon nur noch 120-140 Hektar als Friedhof bewirtschaftet werden.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: ALKIS, Geo-Online Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2021, Datenlizenz Deutschland Version 2.0.

Prognose für Deutschland – eigene Berechnung

Quellen:

M. Venne (2010): Nachfrageorientierte Strategien zur Nutzung städtischer Friedhofsflächen, S.315f.

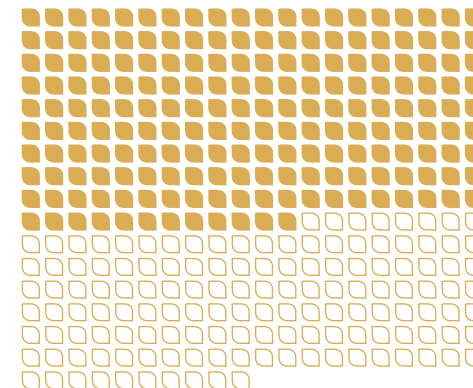
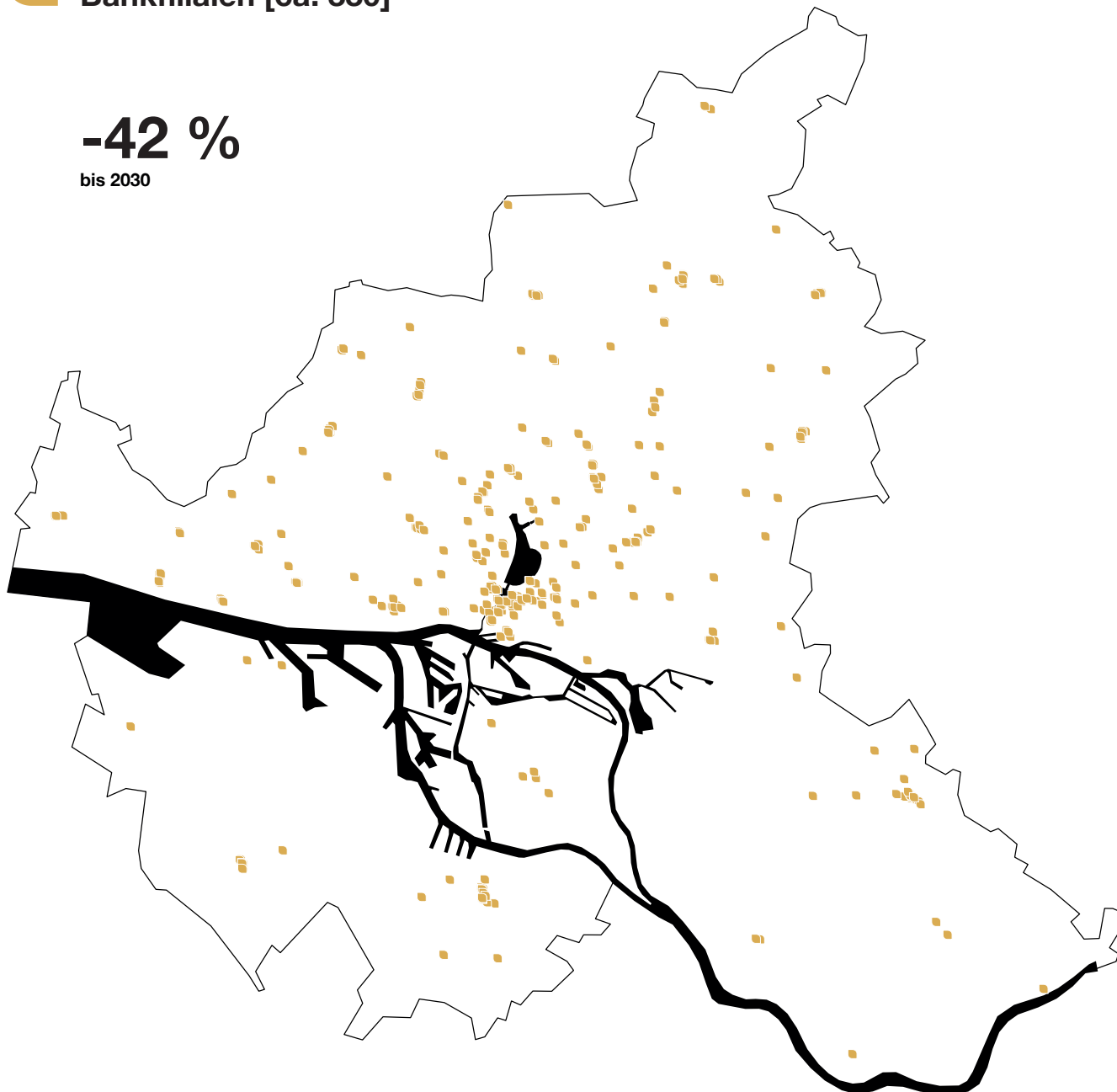
Ohlsdorf 2050, Präsentation des Parkmanagements und der baulichen Maßnahmen auf dem Ohlsdorfer Friedhof, AöR, S. 2.



Bankfilialen [ca. 330]

-42 %

bis 2030



Bankfiliale
in Nutzung

Bankfiliale
Überhang

Prognose 2030

192 Bankfilialen in Nutzung

138 Bankfilialen Überhang

In Hamburg gibt es aktuell ca. 330 Bankfilialen. Digitalisierung und vermehrtes Onlinebanking führen zum Rückgang von Filialen. Hinzu kommen Bankenfusionen. Kleine Banken, vor allem aus dem Genossenschafts- und Sparkassen-sektor werden von in- und ausländischen Großbanken übernommen. Deutschlandweit ist im Zeitraum 2020-2030 mit einem Rückgang um 42% zu rechnen. Für Hamburg bedeutet das einen Überhang von 138 Bankfilialen.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: Open Street Map, 2021

Prognose für Deutschland – eigene Berechnung

Quelle:

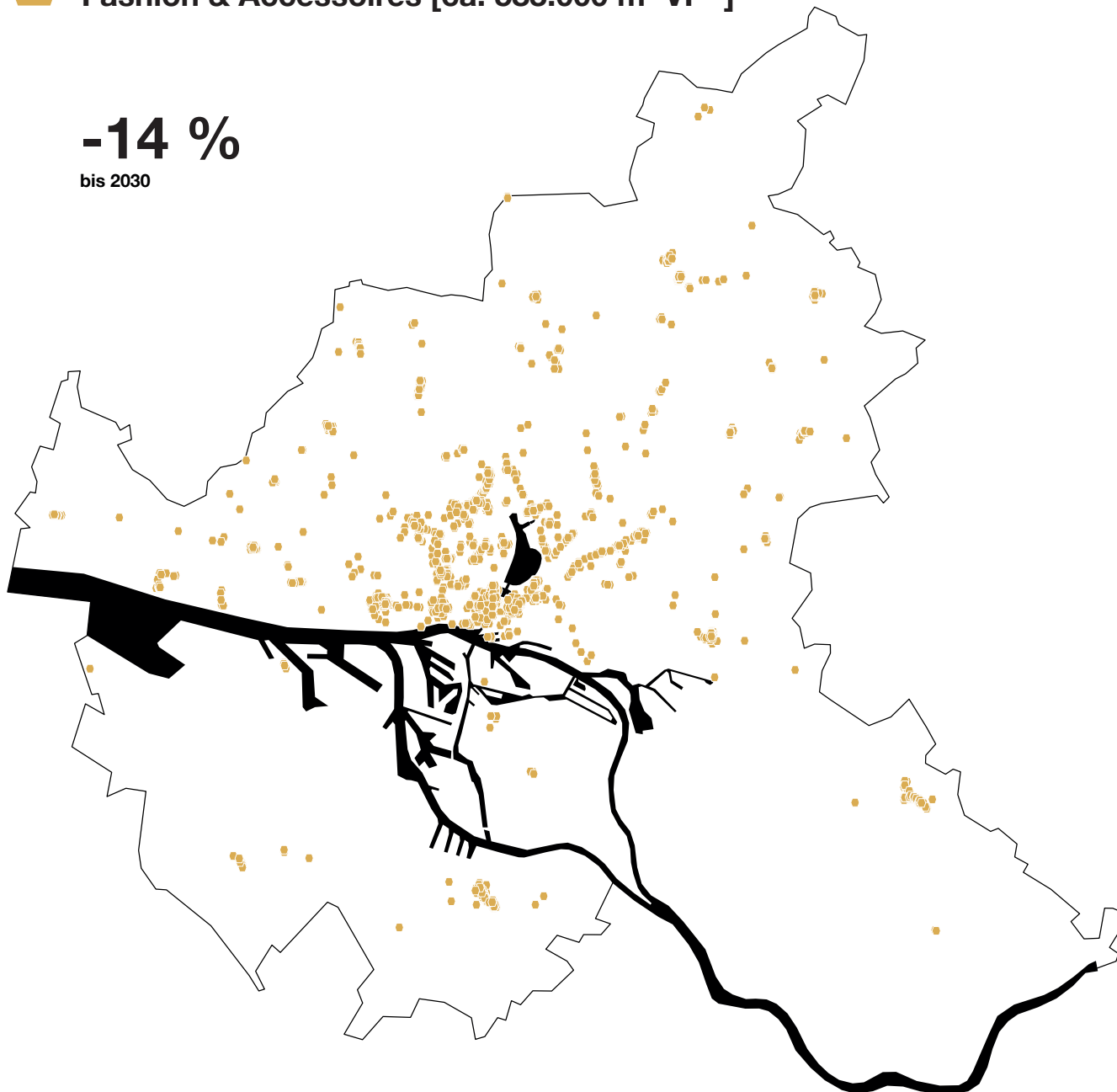
R. Fischer et.al (2019): Die Bankfiliale der Zukunft, OliverWymann, S.6.



Fashion & Accessoires [ca. 583.000 m² VF *]

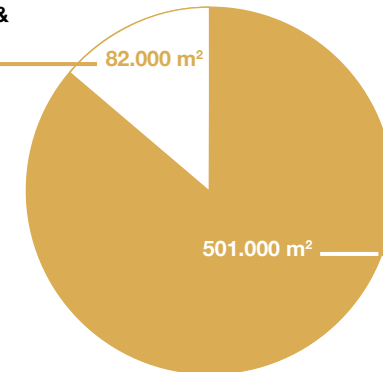
-14 %

bis 2030



VF Fashion & Accessoires
Überhang

82.000 m²



VF Fashion & Accessoires
in Nutzung

501.000 m²

Prognose 2030

In Hamburg gibt es aktuell ca. 2.700 Geschäfte für Fashionprodukte und Accessoires mit einer Gesamtfläche von ca. 583.000 m² Verkaufsfläche (VF). Deutschlandweit wird für den stationären Fachhandel in der Branche Fashion & Accessoires im Zeitraum 2020-2030 ein Rückgang des Umsatzes um 14 % in Bezug zum Gesamtumsatz der Branche prognostiziert. Grund hierfür ist überwiegend der Umsatzanstieg im Onlinehandel.

Geht man von einem direkten Effekt auf die Flächen des stationären Fachhandels aus, bedeutet das für Hamburg einen Überhang von ca. 82.000 m² Verkaufsfläche.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte der Hamburger Bezirke 2018, Freie Hansestadt Hamburg, Erhebungsstand 2016; Bekleidung, Schuhe, Sport, Optik, Uhren, Schmuck. * Nahversorgungskonzept Hamburg, Grundlagenbericht S.67.

Prognose für Deutschland – eigene Berechnung

Quellen:

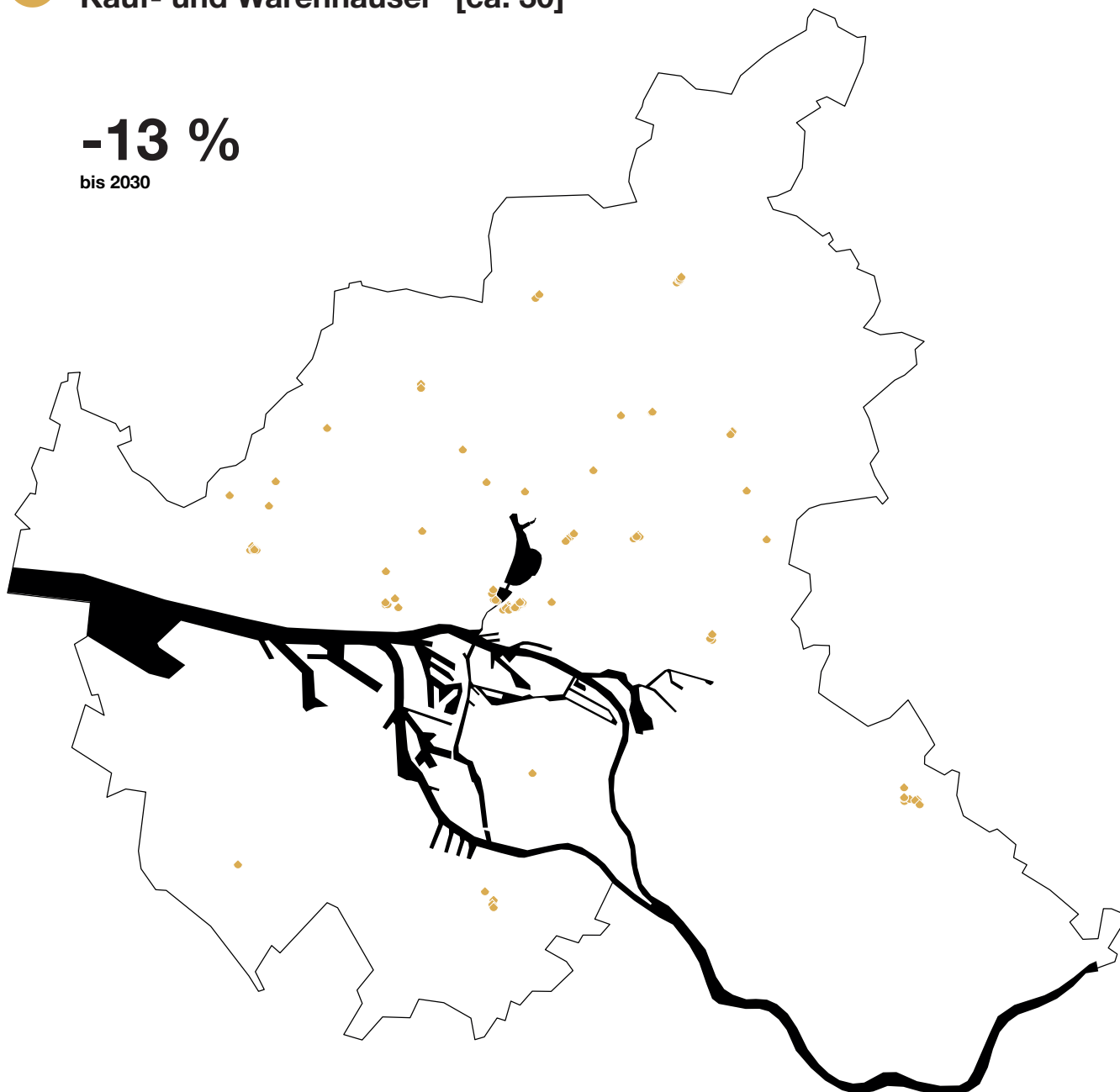
ifH Köln (2020), In: Statista (2021), Umsatzanteile im Handel mit Fashion und Accessoires nach Vertriebskanälen in Deutschland in den Jahren von 2014 bis 2030.



Kauf- und Warenhäuser* [ca. 30]

-13 %

bis 2030



● Kauf- und Warenhaus in Nutzung

○ Kauf- und Warenhaus Überhang

Prognose 2030

26 Kauf- und Warenhäuser in Nutzung,
4 Kauf- und Warenhäuser Überhang

In Hamburg gibt es aktuell 30 Kauf- und Warenhäuser. In den letzten zehn Jahren verstetigte sich die Aufgabe von Kauf- und Warenhäusern deutschlandweit um ca. 13%. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend durch den stetig wachsenden Onlinehandel linear fortführt und im Zeitraum 2020-2030 mit weiteren 13% an Schließungen zu rechnen ist. Für Hamburg bedeutet das einen Überhang von vier Kauf- und Warenhäuser.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte der Hamburger Bezirke 2018, Freie Hansestadt Hamburg, Erhebungsstand 2016.

* Warenhäuser ab 3.000 qm Verkaufsfläche

Prognose für Deutschland – eigene Berechnung

Quelle:

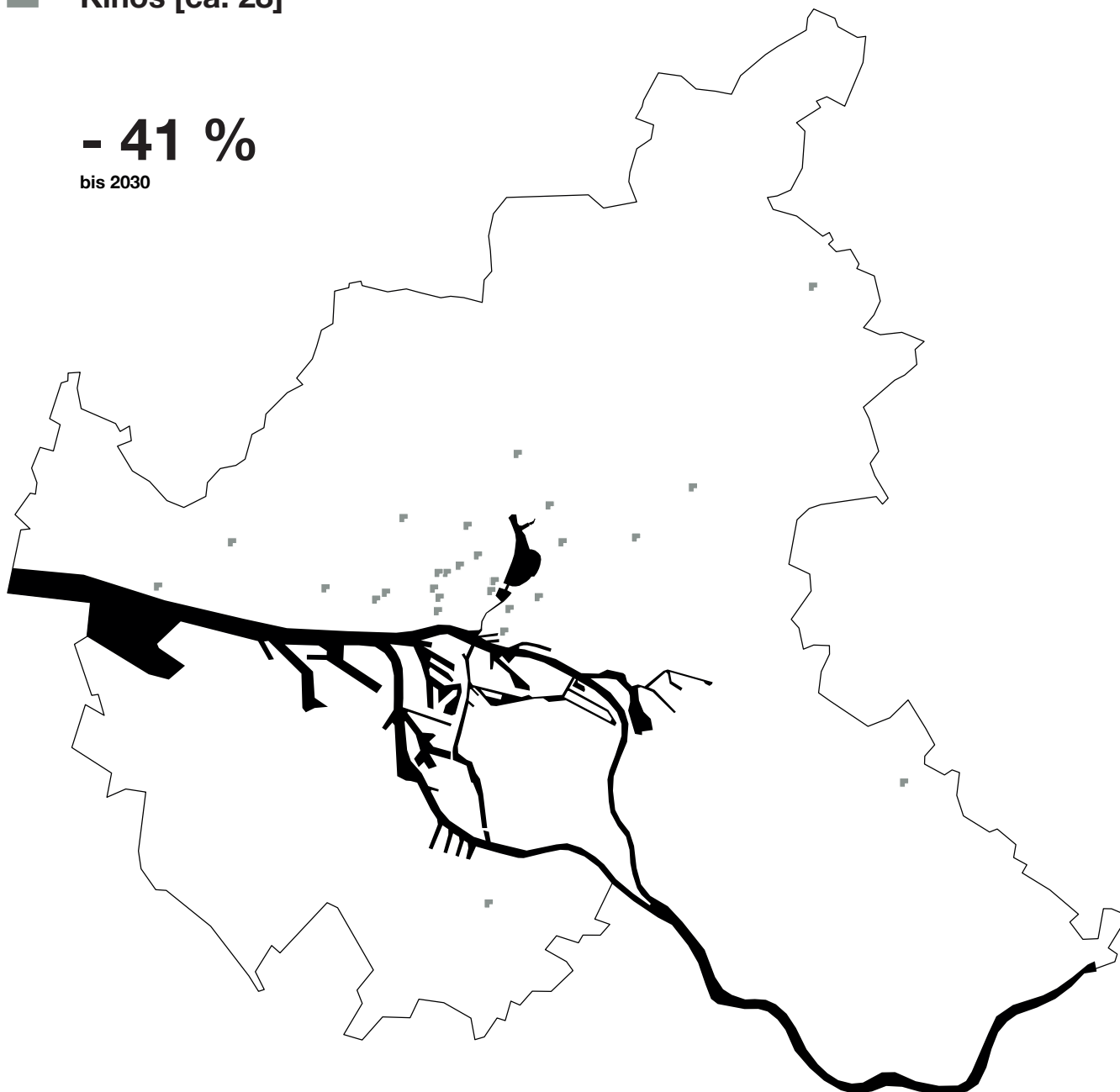
Iri (2019): S. 47, In: Statista (2021), Grundgesamtheiten 2019 Deutschland.



Kinos [ca. 28]

- 41 %

bis 2030



■ Kino in Nutzung
□ Kino Überhang

Prognose 2030

17 Kinos in Nutzung,
11 Kinos Überhang

In Hamburg gibt es aktuell 28 Kinos. Seit 2001 zeichnete sich ein kontinuierlicher Rückgang an Kinobesuchern mit 33% bis 2019 ab. Durch den wachsenden Einfluss der Streamingdienstleister in der Filmbranche ist auch in Zukunft mit weiterhin sinkenden Besucherzahlen zu rechnen. Die Anzahl der Kinos ging in den letzten zwanzig Jahren zwar nicht proportional zu den Besucherzahlen zurück, es ist jedoch mit einem Nachholeffekt zu rechnen.

Setzt sich der Trend fort ist im Zeitraum 2020-2030 deutschlandweit ein weiterer Rückgang an Kinobesuchern von ca. 41% zu erwarten. Übertragen auf Hamburgs Kinos bedeutet das einen Überhang von 11 Lichtspielhäusern.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: Open Street Map, 2021

Prognose für Deutschland – eigene Berechnung

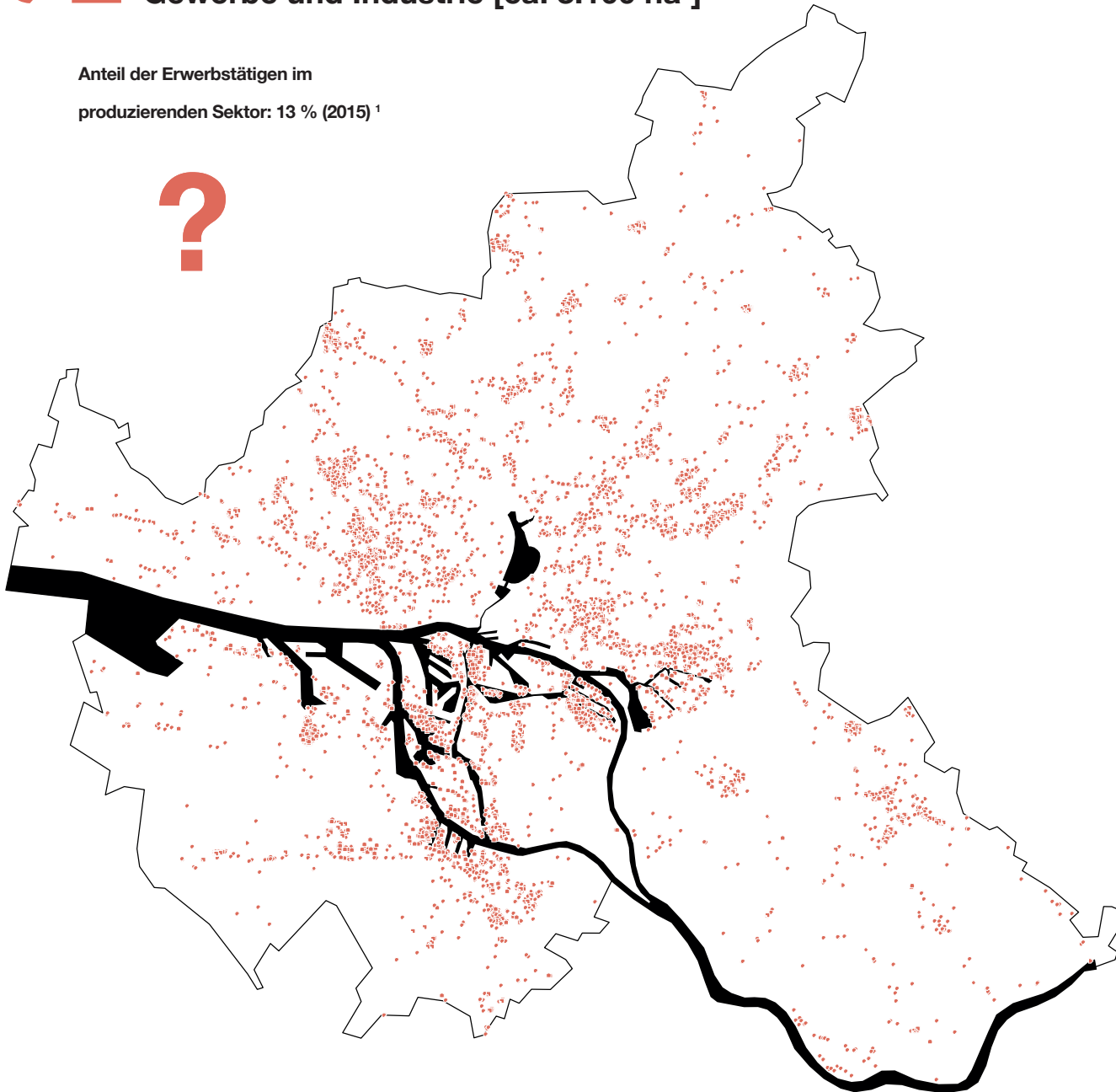
Quelle:

Filmförderungsanstalt, In Statista (2021): Anzahl Kinobesucher in Deutschland 1993-2020.



Gewerbe und Industrie [ca. 3.100 ha¹]

Anteil der Erwerbstätigen im
produzierenden Sektor: 13 % (2015) ¹



Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: ALKIS, Geo-Online Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2021, Datenlizenz Deutschland Version 2.0.

Auswirkung der Digitalisierung auf den Arbeitsmarkt: ²

47 % Arbeitsplatzverluste in den USA

Frey, Osborne, Oxford University, 2013

59 % Arbeitsplatzverluste in Deutschland

Economic Research ING DiBa, 2015

12 % Arbeitsplatzverluste in Deutschland

Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, ZEW,
2015

15 % Substitutionspotenzial von Arbeitsplätzen in Deutschland

Institut f. Arbeitsmarkt- u. Berufsforschung, IAB, 2015

Stadt Hamburg: ^{3,4}

Es soll ein kontinuierlicher Vorrat von 100 Hektar gewerblicher Baufläche in Hamburg bestehen. Das Zentrale Handlungsfeld besteht damit in der Aktivierung von Brachflächen und effizientere Nutzung von Bestandsflächen.

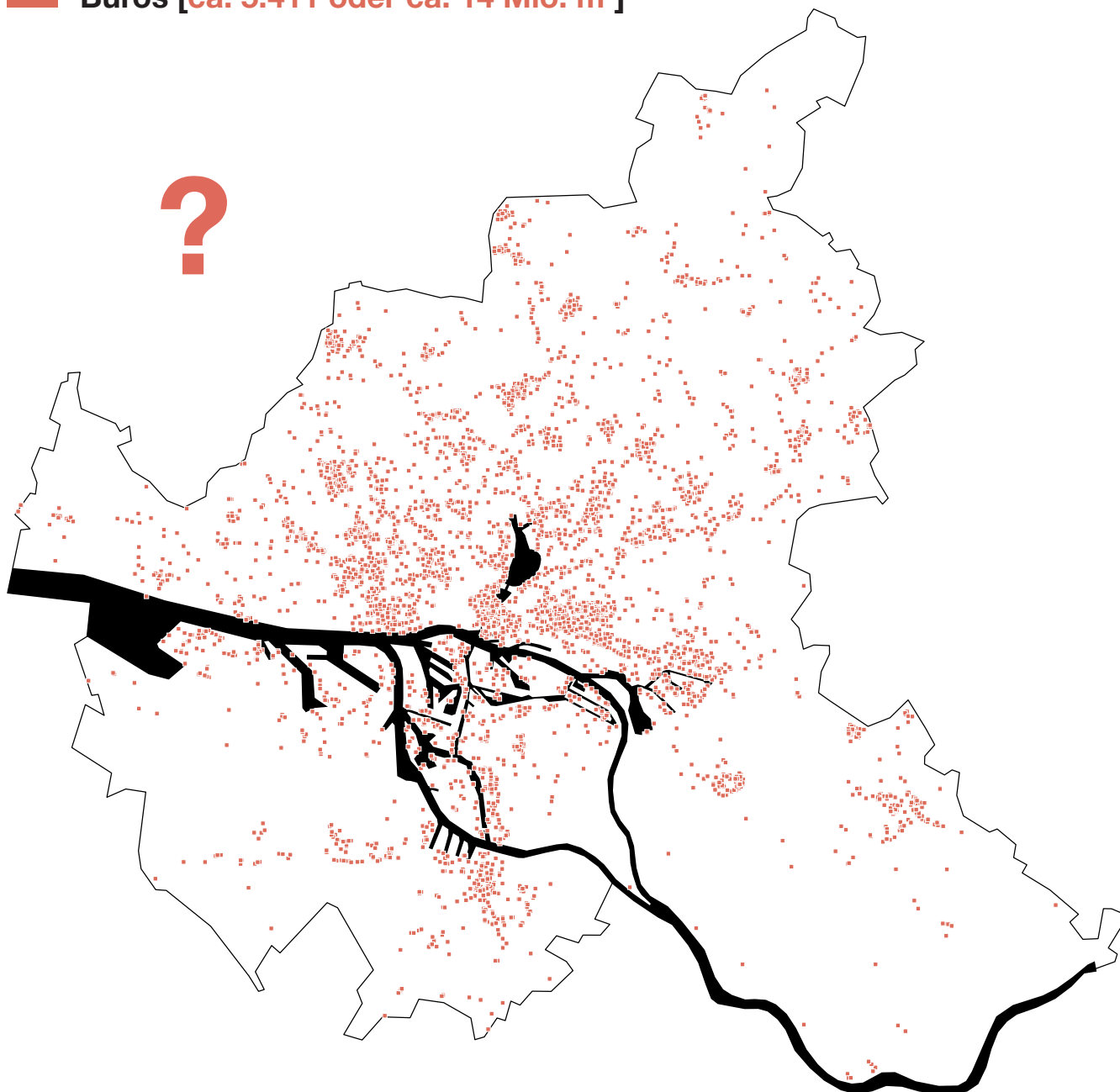
Gewerblichen Nutzungen werden als Bestandteil des Siedlungsraumes gedacht. Die Neuausweisung und Umwidmung zu Urbanen Gebieten (MU) dient als zusätzliches Instrument.

Quellen:

- 1) Stadt Hamburg (2018): Gewerbeflächenkonzept Bezirk Altona, S.11f.
- 2) Wissenschaftliche Dienste, Deutscher Bundestag (2018): Auswirkung zunehmender Automatisierung und Digitalisierung auf den Arbeitsmarkt.
- 3) Stadt Hamburg (2017): Masterplan Industrie, S.9.
- 4) Stadt Hamburg (2018): Gewerbeflächenkonzepte.



Büros [ca. 5.411 oder ca. 14 Mio. m²]



Im Jahr 2020 gab es in Hamburg einen Bestand an Büroimmobilien von ca. 14 Millionen Quadratmetern ¹ mit einer Leerstandsquote von 3,5 % ². Es ist nicht zu prognostizieren, in welcher Größenordnung Büroimmobilien perspektivisch aus der Nutzung fallen werden.

Allgemein ist davon auszugehen, dass in den nächsten zehn Jahren durch die Tertiärisierung die Zahl der Bürobeschäftigten steigt. Auch wenn sich nach der Corona-Pandemie die Arbeit im Homeoffice als gängige Form etabliert, wird dies keinen größeren Effekt auf die Büroflächennachfrage haben ³. Was die Corona-Pandemie jedoch nachhaltig beeinflusst, sind veränderte Ansprüche an die Raumausstattung und der erhebliche Bedeutungszuwachs der digitalen Infrastruktur ⁴. Dies wird dazu führen, dass es immer mehr veraltete Büroimmobilien gibt, die nicht mehr vermietet werden können. Damit steigt der Sockelleerstand.

Veröffentlichte Leerstandsquoten exkludieren jedoch häufig den Sockelleerstand, denn sie beziehen sich auf Flächen, die innerhalb eines gewissen Zeitraumes beziehbar sind. Die Höhe des Sockelleerstands ist damit nicht ermittelt.

Grafik: Stefan Rettich, Sabine Tastel

Quelle: ALKIS, Geo-Online Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2021, Datenlizenz Deutschland Version 2.0.

Quellen:

1) statista (2020): Gewerbeimmobilien in Hamburg, S. 2

2) Grossmann & Berger (2021): Marktbericht Gewerbe, Bürovermietung, S. 4

3) DeutscheBankResearch (2021): Deutscher Büromarkt, S. 1

4) IW (2021): Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme, S. 3