

IBA Hamburg GmbH

## **IBA Strukturmonitoring 2011**

- Endbericht -

Hamburg im November 2011

---

ANALYSE & KONZEPTE  
Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien und Tourismus mbH  
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0  
Fax 040/485 00 98-98  
E-Mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zur Methodik.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bevölkerungsstruktur.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Wohnungsmarkt .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Bildung und Arbeit.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Einzelhandel .....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Wohn- und Lebensbedingungen.....</b>	<b>23</b>

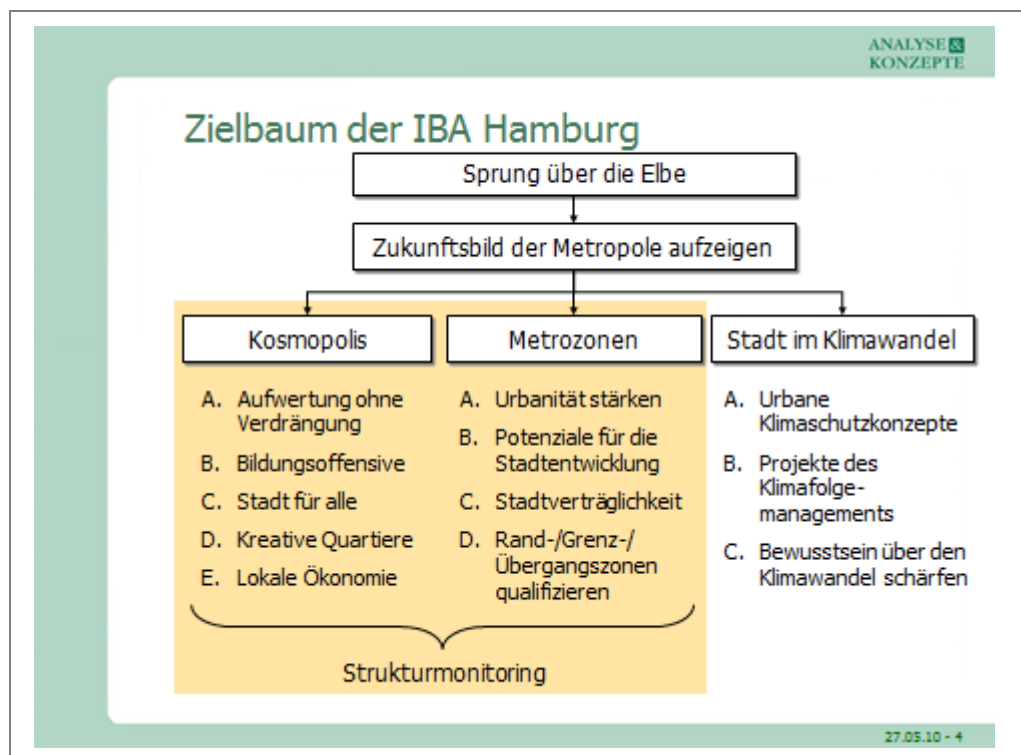
**Anhang**

Tabellenband

## 1 Einführung

Die Hamburger Stadtteile Wilhelmsburg und Veddel sollen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) im Jahr 2013 Impulse für einen positiven strukturellen Wandel erhalten. Das Projektspektrum der IBA reicht dabei von der Aufwertung öffentlicher Räume über eine kreative Quartiersentwicklung und neue Modelle eines energetisch wegweisenden Wohnungsbaus über eine Bildungsoffensive bis hin zu praktischen Beschäftigungs- und Ausbildungsprojekten für Jugendliche.

**Abb. 1 Zielbaum IBA Hamburg**



Im Rahmen des von der IBA Hamburg in Kooperation mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragten Strukturmonitorings soll aufgezeigt werden, welche Effekte durch die IBA und die weiteren Aktivitäten auf den Elbinseln erreicht werden und wie sich diese in konkreten Daten widerspiegeln. Dieses Strukturmonitoring umfasst den Zeitraum von 2002 bis 2013, um so eine fundierte Analyse und Bewertung der langfristigen - negativen und positiven - Entwicklungen der Elbinseln zu ermöglichen.

Dieser 2. Bericht des Strukturmonitorings hat die aktuellen Entwicklungen des vergangenen Jahres zum Schwerpunkt. Dabei wird aber auch Bezug genommen auf die Entwicklungen der Vorjahre, um Kontinuitäten oder längerfristige Veränderungen identifizieren zu können.

Durch einen Vergleich der Indikatorenentwicklung auf den Elbinseln mit der in Hamburg insgesamt sowie Billstedt als Stadtteil, der mit klassischen Städtebauförderinstrumenten entwickelt wird, können die besonderen IBA-Effekte identifiziert werden.

Das Strukturmonitoring umfasst neben der kleinräumigen Analyse statistischen Datenmaterials auch Befragungen von Bewohnern und Experten. Hierdurch können Themenfelder in die Analysen und Bewertungen einbezogen werden, die nicht durch bestehende Statistiken abgedeckt werden.

Dieser Bericht konzentriert sich auf zentrale Ergebnisse und Entwicklungen. Eine differenzierte Auswertung der Daten und Befragungen findet sich in einem dazugehörigen Tabellenband.

## **2 Erläuterungen zur Methodik**

### **Darstellung der einzelnen Untersuchungsbausteine**

#### **Datenanalyse**

Die Datenanalyse bildet die Basis für das Strukturmonitoring. Die Festlegung der Indikatoren erfolgte in Anlehnung an das „Sozialmonitoring Integrierte Stadtentwicklung“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), um hier eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Die einzelnen Themenbereiche decken die unterschiedlichen Zielsetzungen der IBA Hamburg ab.

Die Daten wurden zum großen Teil vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellt. Weitere Datenquellen waren u.a. Immobiliendatenbanken, die Gewerbedatenbank der IHK oder Daten des Instituts für Bildungsmonitoring.

#### **Telefonische Befragung**

Anhand der Haushaltsbefragung wurde die Zufriedenheit der Bevölkerung mit unterschiedlichen Aspekten ihrer Wohn- und Lebenssituation in Wilhelmsburg und auf der Veddel abgefragt, um langfristig eine Analyse einer möglichen Veränderung der Lebenssituation vornehmen zu können.

Die Telefonbefragung wurde bei 500 Haushalten in Wilhelmsburg und auf der Veddel durchgeführt. Die Befragungsdauer betrug jeweils ca. 10-15 Minuten. Im Einzelnen wurden die folgenden Themenkomplexe behandelt:

- Haushaltsdaten (Haushaltsgröße, Alter, Berufstätigkeit, Arbeitsort, Einkommen)
- Wohndauer
- Wohnzufriedenheit
- Umzugspläne und -gründe
- Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- Nutzung/Zufriedenheit mit den Freizeitmöglichkeiten
- Beurteilung der Entwicklung des jeweiligen Stadtteils

Die Telefonnummern wurden mithilfe eines Computerverfahrens generiert, um auch Haushalte zu erreichen, die nicht im Telefonverzeichnis eingetragen sind.

Die Altersstruktur der Befragten entspricht in etwa der der Befragten aus dem Jahr 2010. Insgesamt repräsentieren sowohl die Stichprobe aus dem Jahr 2010 als auch 2011 die Bevölkerung der Stadtteile Wilhelmsburg und Veddel sehr gut (s. Tabellenband: Abb. 23). Die leichten Abweichungen wurden zudem durch eine Gewichtung der Stichprobe nach dem Alter aufgefangen.

Hinsichtlich der einzelnen Haushaltstypen gibt es hingegen z.T. größere Abweichungen. Aktuell wurden etwas mehr 1-Personenhaushalte und Familien befragt. Dafür hat der Anteil der Haushalte mit mehr als zwei Erwachsenen etwas abgenommen (s. Tabellenband: Abb. 24).

Der Anteil der Befragten mit nicht deutscher Staatsbürgerschaft liegt um 4 Prozentpunkte über der aus dem Jahr 2010 (s. Tabellenband: Abb. 25).

Bei der Befragung wurden die Haushalte um ihr Einverständnis zu einer erneuten Befragung in den Folgejahren gebeten. Im Rahmen der Folgebefragung werden diese Haushalte für eine Paneldiagnose erneut befragt, des Weiteren wird die Stichprobe durch zusätzliche Haushalte auf wiederum 500 Haushalte ergänzt. Die Befragungsergebnisse können im Anhang detailliert angesehen werden.

### **Passantenbefragung**

Einen weiteren Baustein stellte die Passantenbefragung dar. In diesem Untersuchungsschritt wurden im September 75 Passanten an verschiedenen Orten in Wilhelmsburg und Veddel befragt. Ausgewählt wurden hierbei Orte mit einer hohen Frequenz an Passanten, wie die S-Bahn-Station Veddel und die Wochenmärkte auf dem Stübenplatz, Karl-Arnold-Ring und dem Berta-Kröger-Platz.

Für die Befragung wurde ein standardisierter Fragebogen entwickelt, der Fragen aus der Telefonbefragung beinhaltet. Den Passanten wurden zum einen Fragen zur IBA und zu den IBA-Projekten gestellt, zum anderen wurde auch die Beurteilung der Wohnsituation in Wilhelmsburg und Veddel abgefragt. Diese Aspekte sind in das Strukturmonitoring eingeflossen. Die Befragungsdauer wurde mit ca. 5 Minuten angesetzt, da davon ausgegangen werden kann, dass die Bereitschaft für längere Gespräche auf der Straße geringer ist als am Telefon.

### **Expertengespräche**

Ergänzend zu der Befragung und der Datenanalyse wurden Expertengespräche durchgeführt, um auch qualitative Aspekte in die Untersuchung einbeziehen zu können. Als Experten wurden Personen ausgewählt, die aus ihrer beruflichen Funktion heraus zu einzelnen Themenbereiche vertieft Auskunft geben können. Im Einzelnen wurde mit acht Personen gesprochen, darunter waren Vertreter von kulturellen Einrichtungen, Interessengemeinschaften, Wohnungsunternehmen und Behörden, sowie Architekten.

Die Gespräche wurden anhand eines qualitativen Gesprächsleitfadens durchgeführt. In den Gesprächen wurden je nach Gesprächspartner einzelne Zielbereiche der IBA Hamburg vertiefend behandelt.

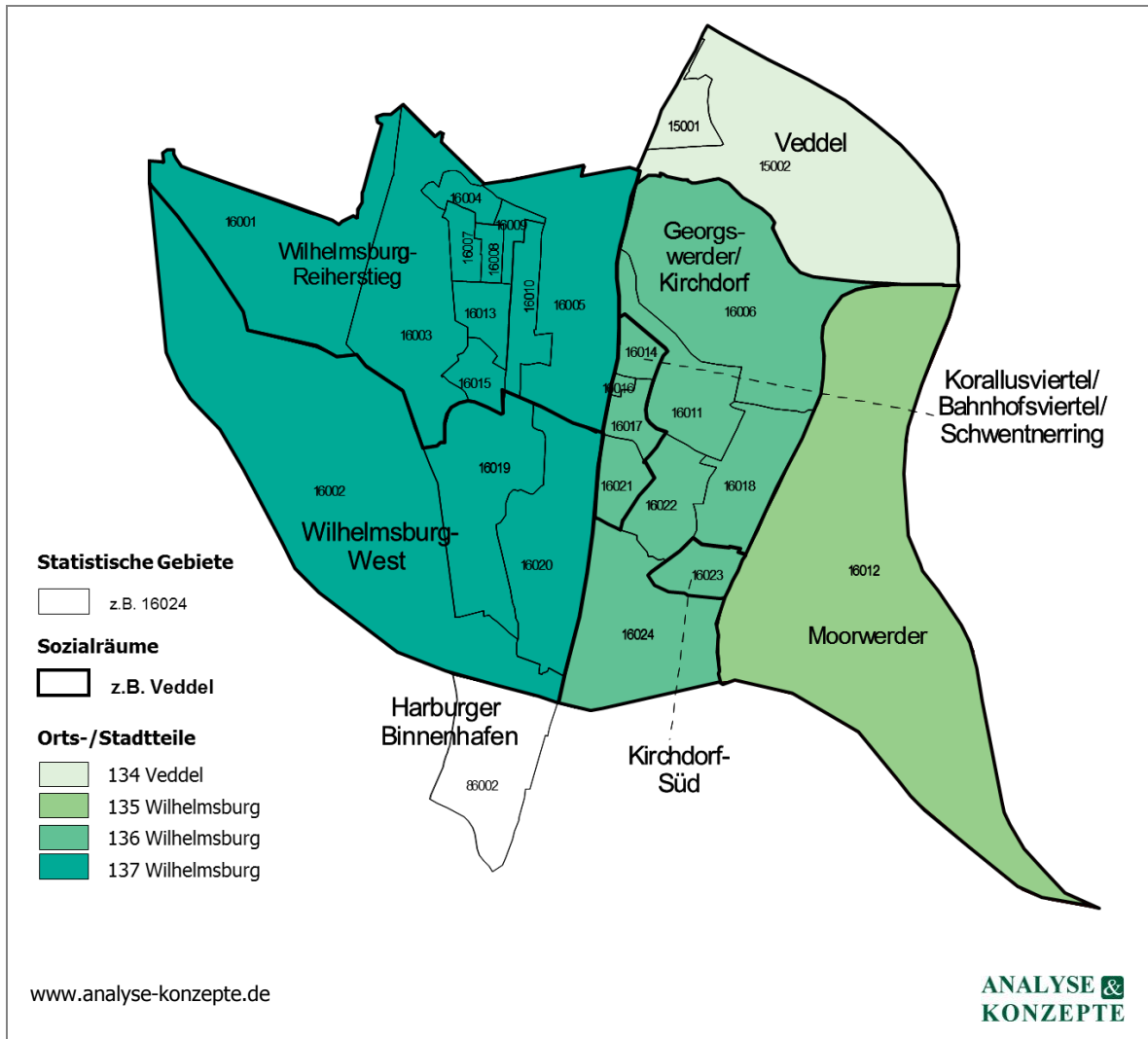
### **Das Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Gebiet der IBA Hamburg. Dabei handelt es sich um die Elbinseln mit den Stadtteilen Wilhelmsburg und Veddel.<sup>1</sup> Die Darstellung der verschiedenen Indikatoren erfolgt im Rahmen des Strukturmonitoring möglichst auf kleinräumiger Ebene, vor allem auf Ebene der statistischen Gebiete und der Sozialräume. Inwieweit die kleinste Ebene der statistischen Gebiete dargestellt werden kann, hängt von der Datenverfügbarkeit und der Lesbarkeit ab, denn die statistischen Daten sind vielfach nur auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen verfügbar.

---

<sup>1</sup> Der Bereich der Harburger Schlossinsel wurde in der Datenanalyse nicht berücksichtigt, da eine isolierte Betrachtung dieses Harburger Teilbereiches anhand der Indikatoren nicht möglich ist.

**Abb. 2 Räumliche Gliederung des Untersuchungsgebietes nach Ortsteilen, Sozialräumen und statistischen Gebieten**



### **3 Bevölkerungstruktur**

#### **Weiterhin Zunahme der Bevölkerung auf den Elbinseln**

- Die Bevölkerungsentwicklung auf den Elbinseln ist seit 2006 positiv - zwischen 2006 und 2010 nahm die Anzahl der Bewohner um 2,3 % zu, allein im letzten Jahr um 0,7 %. Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Sozialräume Wilhelmsburg-Reiherstieg, Wilhelmsburg-West und Korallusviertel/Bahnhofs-viertel/Schwentnerring. Der Einwohneranstieg ist somit weiterhin höher als im Vergleichsstadtteil Billstedt (2009-2010: 0,3 %).
- Die steigende Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren zum einen auf den jährlichen Geburtenüberschuss von rd. 170 bis 270 Personen zurückzuführen. Der natürliche Saldo geht zwar seit 2006 kontinuierlich zurück, bleibt aber weiterhin im positiven Bereich.
- Zum anderen ziehen weiterhin mehr Menschen auf die Elbinseln als von dort wegziehen. Diese Entwicklung ist seit Beginn des Beobachtungszeitraums im Jahr 2006 zu verzeichnen.<sup>2</sup>

#### **Zuzug vor allem von jungen Menschen**

- Für den Wanderungsüberschuss ist nach wie vor vor allem die hoch mobile Gruppe der 18- bis 30-Jährigen verantwortlich. Hierzu zählen insbesondere junge Menschen, die wegen einer Ausbildung oder eines Studiums nach Hamburg bzw. auf die Elbinseln ziehen. Besonders stark zieht der Ortsteil 137 (westliches Wilhelmsburg) junge Menschen an. Fast alle anderen Altersgruppen weisen hingegen negative Wanderungssalden auf.
- Eine große Anzahl Neugeborener und der starke Zuzug jüngerer Menschen führen dazu, dass sich Wilhelmsburg und die Veddel zunehmend verjüngen. Das Durchschnittsalter in Wilhelmsburg liegt bereits heute mit 37 Jahren fast fünf Jahre unterhalb des Hamburger Durchschnitts.

#### **Kleinräumig unterschiedliche Entwicklung der Altersstruktur**

- In den Sozialräumen des Untersuchungsgebietes sind die altersstrukturellen Veränderungen sehr unterschiedlich. Der Trend, dass die Anteile der Kinder auf der Veddel, in Kirchdorf-Süd, Moorwerder und in Wilhelmsburg-Reiherstieg deutlich zurückgehen, hält weiterhin an. Zunahmen sind vor allem bei den Altersgruppen der 18- bis 29- und der 45- bis 64-Jährigen zu verzeichnen. In Moorwerder hat der Anteil der 45- bis 64-Jährigen im letzten Jahr deutlich zugenommen, im Gegensatz dazu ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen und der 30- bis 44-Jährigen, also der Familien, zurückgegangen.
- Von einem Bevölkerungszuwachs profitieren auch weiterhin insbesondere die dicht bebauten Gebiete, wie das Bahnhofsviertel und das nördliche Reiherstiegviertel, aber auch Wilhelmsburg-West.

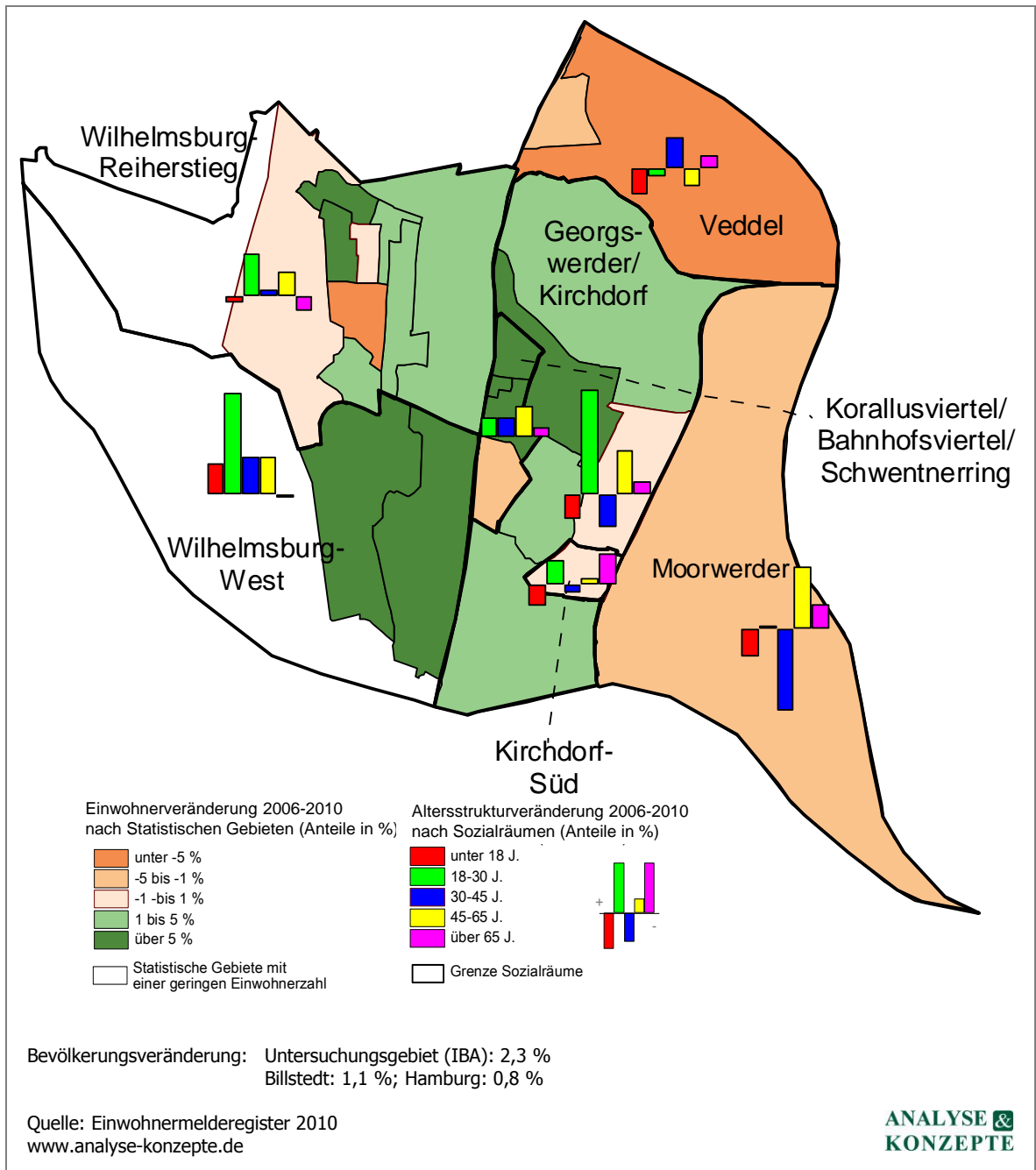
---

<sup>2</sup> Bei den Wanderungszahlen für die Jahre 2008 und 2009 sind Verzerrungen aufgrund von Bereinigungen des Melderegisters zu berücksichtigen. Dadurch sind die Fortzugszahlen höher als die tatsächlichen Fortzüge. Diese Verzerrung ist in Stadtteilen mit einem hohen Anteil nicht-deutscher Staatsbürgerinnen und -bürger besonders groß.



- Wie im vergangenen Jahr ist die Gruppe der 30-44-Jährigen, also die Hauptaltersgruppe für potenzielle Eigentumsbildner und Umlandwanderer, fast gleich groß geblieben.

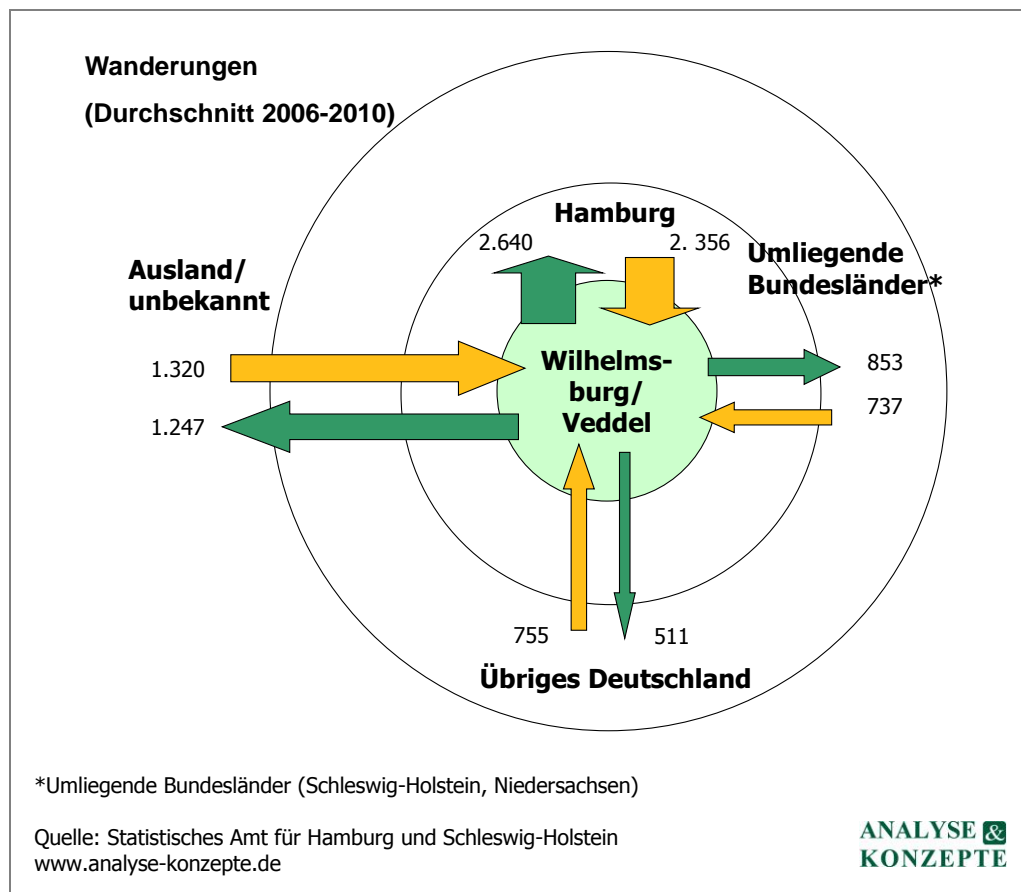
**Abb. 3 Bevölkerungs- und Altersstruktur 2006-2010**



### Zuzug aus den nördlichen Hamburger Stadtteilen nimmt zu

- Ein Ziel der IBA ist es, den Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen zu initiieren. Die Zuwanderung erfolgt weiterhin nicht so sehr aus dem Hamburger Stadtgebiet, hier sind die Werte gegenüber der letzten Untersuchung 2010 sogar zurückgegangen. Der Zuzug erfolgt vielmehr aus anderen Bundesländern und dem Ausland, hier bestehen positive Wanderungssalden.
- Der Wanderungssaldo gegenüber dem übrigen Hamburger Stadtgebiet bleibt weiterhin negativ, jährlich verlassen rd. 380 Personen mehr die Elbinseln als dorthin ziehen. Die Anzahl der Zuwanderer aus den Stadtteilen nördlich der Elbe nimmt aber zu, 2009 waren es noch 70 %, aktuell sind es 80 %. Der Rest (rd. 20 % der Zuzüge) kommen aus den Stadtteilen südlich der Elbe (z. B. Harburg, Heimfeld).

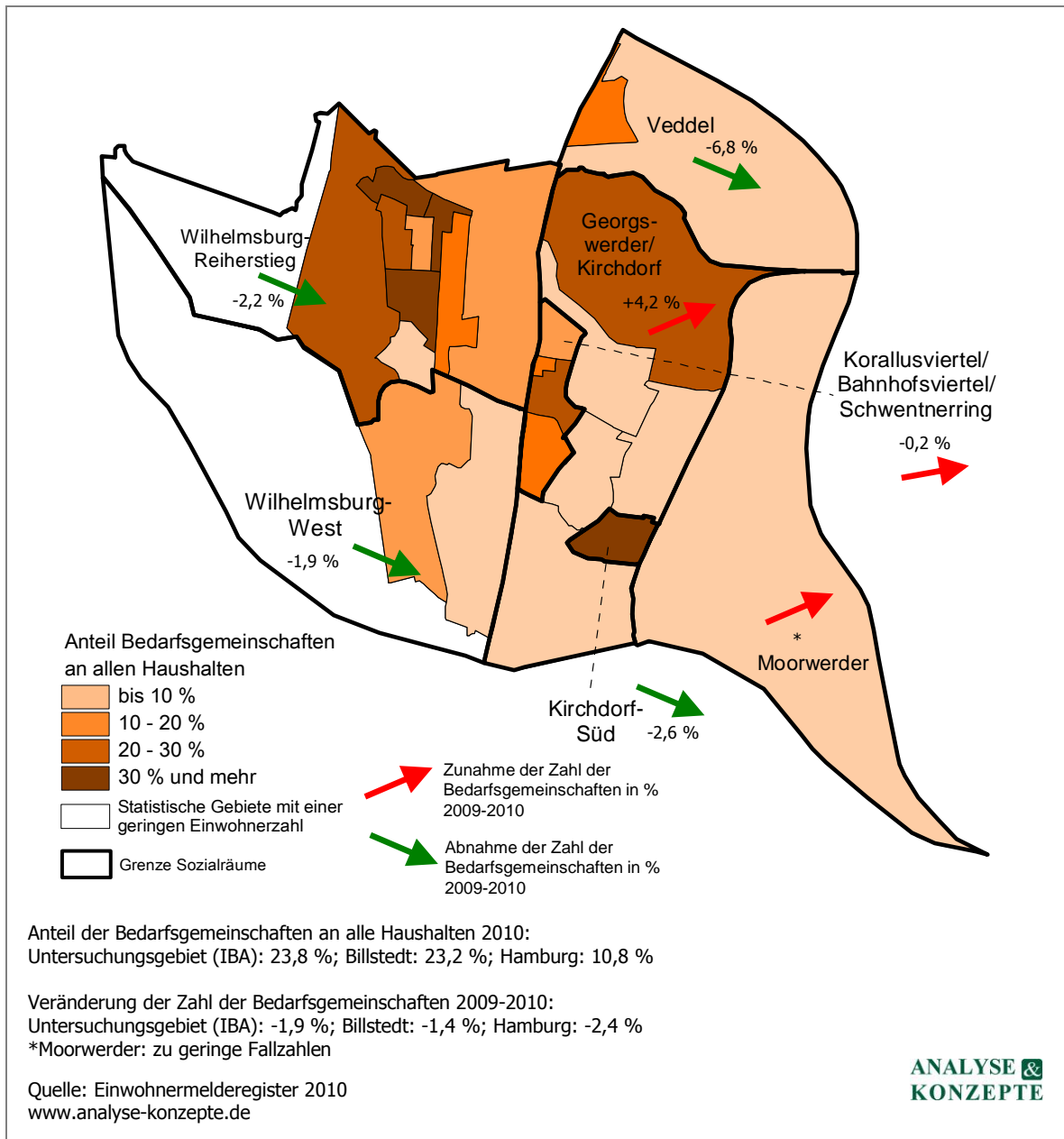
**Abb. 4 Räumliche Verteilung der Wanderungen**



### Positive Veränderungen in der Sozialstruktur

- Wenngleich der Anteil der Bedarfsgemeinschaften auf den Elbinseln mit rd. 25 % noch mehr als doppelt so hoch ist wie in Hamburg insgesamt, weisen nahezu alle Sozialräume eine positive Tendenz auf. Im Untersuchungsgebiet ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gegenüber 2009 insgesamt um 1,9 % zurückgegangen.

**Abb. 5 Anteil Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten (2010) und Veränderung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften 2009-2010**



### **Fazit**

Im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur auf den Elbinseln zeigen sich erste leichte Veränderungen hin zu einer positiven Entwicklung. Die Bevölkerung nimmt weiter zu, das Wachstum ist sogar stärker als der Hamburger Durchschnitt. Inzwischen nehmen die Zuzüge aus den Stadtteilen nördlich der Elbe etwas zu. Es bestehen jedoch weiterhin deutliche teilsräumliche Disparitäten innerhalb des Untersuchungsraums - Georgswerder/Kirchdorf und Moorwerder sind überdurchschnittlich "alt" und das Reiherstiegviertel und Kirchdorf-Süd überdurchschnittlich "jung", auch Wilhelmsburg-West hat einen starken Anstieg junger Einwohner zu verzeichnen. Hinsichtlich der Sozialstruktur zeichnet sich eine - allerdings nur sehr leichte - Verbesserung der Situation ab, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften ist stärker zurückgegangen als im Vergleichsstadtteil Billstedt. Allerdings konnte die positive Entwicklung der Gesamtstadt noch nicht erreicht werden.

## **4 Wohnungsmarkt**

- Im Hinblick auf die Wohnungsgrößenstruktur sind der westliche Bereich Wilhelmsburgs und die Veddel vergleichbar. In beiden Ortsteilen gibt es einen großen Anteil an 2-Zimmer-Wohnungen, auf der Veddel weist sogar jede zweite Wohnung diese Zimmerzahl auf. Hierdurch erklären sich auch die dortigen hohen Anteile an 1- und 2-Personen-Haushalten. Große Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind hingegen deutlich unterrepräsentiert.
- Die Anzahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ist insgesamt nahezu stagnierend. Zwischen 2006 und 2010 gab es einen leichten Zuwachs von 0,3 % und damit etwas weniger als im Vergleich zu Hamburg insgesamt.
- Mit rd. 28,6 % ist der Anteil an Sozialwohnungen am Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet relativ hoch. Allerdings geht dieser als Folge der auslaufenden Bindungsfristen stark zurück. Allein im letzten Jahr hat sich der Bestand an Sozialwohnungen im Untersuchungsgebiet um 5,5 % gegenüber 2009 reduziert.
- Das durchschnittliche Preisniveau der Angebotsmieten - also jener Wohnungen, die inseriert werden - liegt 2011 in Wilhelmsburg und Veddel bei 7,18 €/m<sup>2</sup> und damit etwa auf dem Niveau von 2010 (7,20 €/m<sup>2</sup>). Es befindet sich unterhalb des Billstedter Angebotsmietenniveaus von 7,61 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt muss ein Hamburger Haushalt in anderen Stadtteilen rund 3,00 €/m<sup>2</sup> mehr Miete zahlen als auf den Elbinseln.
- Die Entwicklung der Angebotsmieten im Untersuchungsgebiet liegt etwa auf dem Niveau von Hamburg insgesamt. Zwischen 2006 und 2011 sind die inserierten Angebotsmieten um rund 21 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 4 bis 6 %. Dieser recht hohe Wert zeigt, dass die in den meisten Segmenten sehr angespannte Wohnungsmarktsituation in Hamburg auch vor den Elbinseln nicht Halt macht. Es lassen sich gegenwärtig aber keine Tendenzen hin zu überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen ausmachen, wie sie etwa in den innenstadtnahen "Szene-Stadtteilen" vorzufinden sind. Zwar ist auf den Elbinseln die Preisdynamik stärker als im Vergleichsstadtteil Billstedt (14 %), aber deutlich geringer als etwa in St. Pauli (29 %), wo deutliche Aufwertungstendenzen zu erkennen sind.

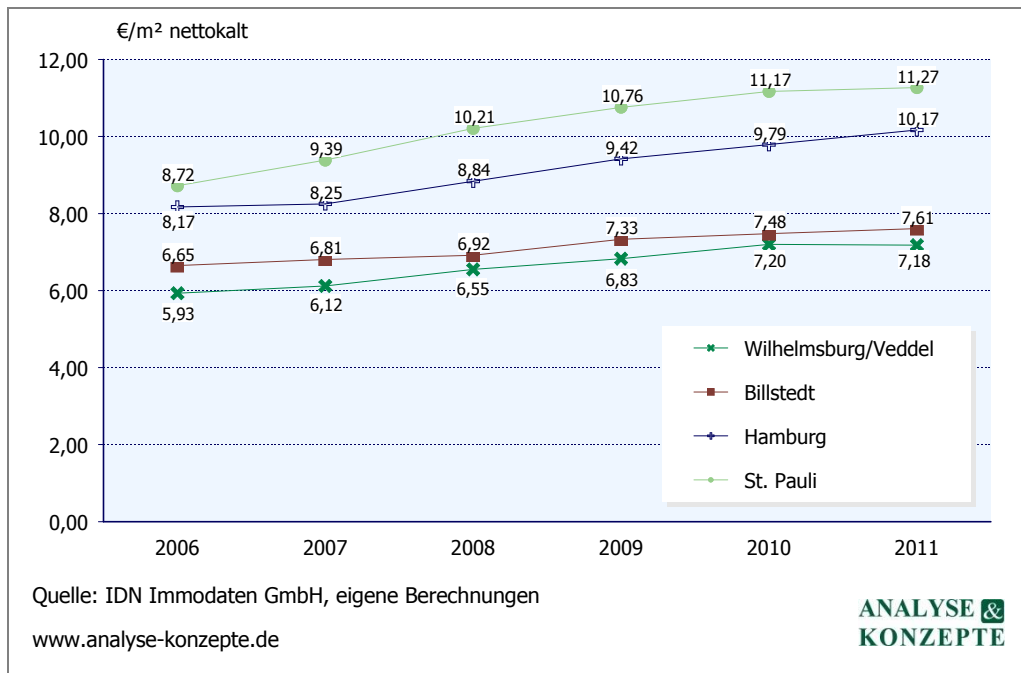
### **Expertengespräche**

- Die befragten lokalen Experten konstatieren ebenfalls eine dynamische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt der Elbinseln, wobei der deutliche Anstieg der Mieten eher auf eine allgemeine Anspannung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zurückzuführen sei als auf spezifische Aufwertungsprozesse. Es sei in absehbarer Zeit auch nicht mit Aufwertungsprozessen zu rechnen, die zu einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung führen würden. Allerdings seien vereinzelt schon Aufwertungstendenzen zu beobachten, die bisher aber noch recht diffus seien und keine strukturellen Entwicklungen darstellen.

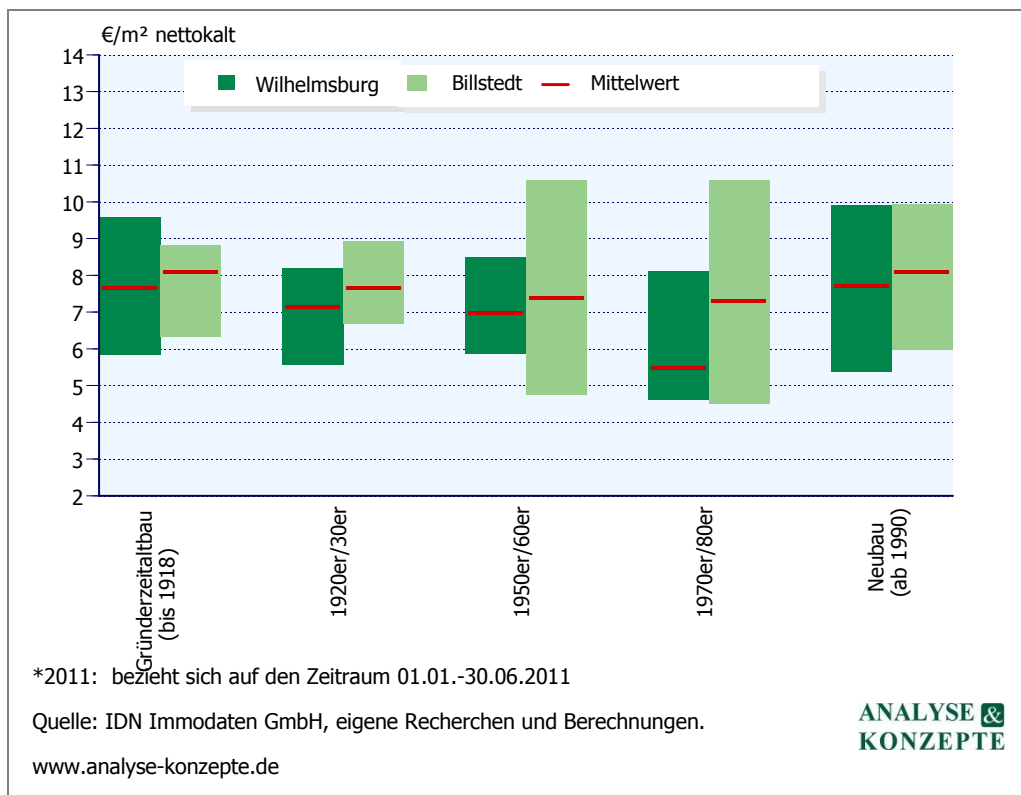
### **Bewohnerbefragung**

- Im Rahmen der Befragung Wilhelmsburger und Veddelener Haushalte wurde aktuell eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 8,50 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das sind 0,30 € bzw. 3,7 % mehr als im Jahr 2010 (s. Anhang). Zieht man hier Durchschnittswerte für kalte und warme Betriebskosten ab, ergibt sich im Bestand eine Netto-Kaltmiete von 6,05 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt um 0,50 € unterhalb des Durchschnittswerts des Hamburger Mietenspiegels von 2009.
- Ein Indikator für mögliche Aufwertungsprozesse sind die Modernisierungstätigkeiten. Bei den in der aktuellen Befragung erfassten Haushalten wurden in etwas weniger Fällen in den letzten zwei Jahren Modernisierungs- oder Instandsetzungstätigkeiten durchgeführt als bei der letzten Befragung (2011: 35 %; 2010: 40 %). Hierbei ging es vor allem um Maßnahmen an den Fenstern und in den Badezimmern. Wie schon bei der letzten Befragung wurde auch aktuell nur bei der Hälfte der Wohnungen, bei denen Maßnahmen durchgeführt wurden, die Miete erhöht, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich hierbei auch um Instandhaltungsmaßnahmen handeln kann. Wenn es nach Maßnahmen zu Mieterhöhungen kam, lag diese im Durchschnitt bei 0,51 €/m<sup>2</sup>.
- Der Anteil der Befragten, der den gezahlten Mietpreis als "angemessen" empfindet, ist gegenüber der letzten Befragung etwas zurückgegangen (2011: 44 %; 2010: 51 %). Entsprechend hat sich der Anteil der Haushalte, die den Mietpreis als "hoch" oder "zu hoch" empfinden, von 29 % (2010) auf aktuell 36 % erhöht. Hierunter befinden sich insbesondere jüngere Haushalte sowie Familien und Alleinerziehende. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Beurteilung der Befragten oft durch die Berichterstattung in den Medien (Presseartikel und Diskussionen über Mietanstieg in Hamburg bzw. Wilhelmsburg) geprägt ist. Zudem kann sich bei den Befragten aufgrund der Verlagerung von Problemschwerpunkte die subjektive Einschätzung ändern.

**Abb. 6 Preisentwicklung der Angebotsmieten**  
(durchschnittliche Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>)

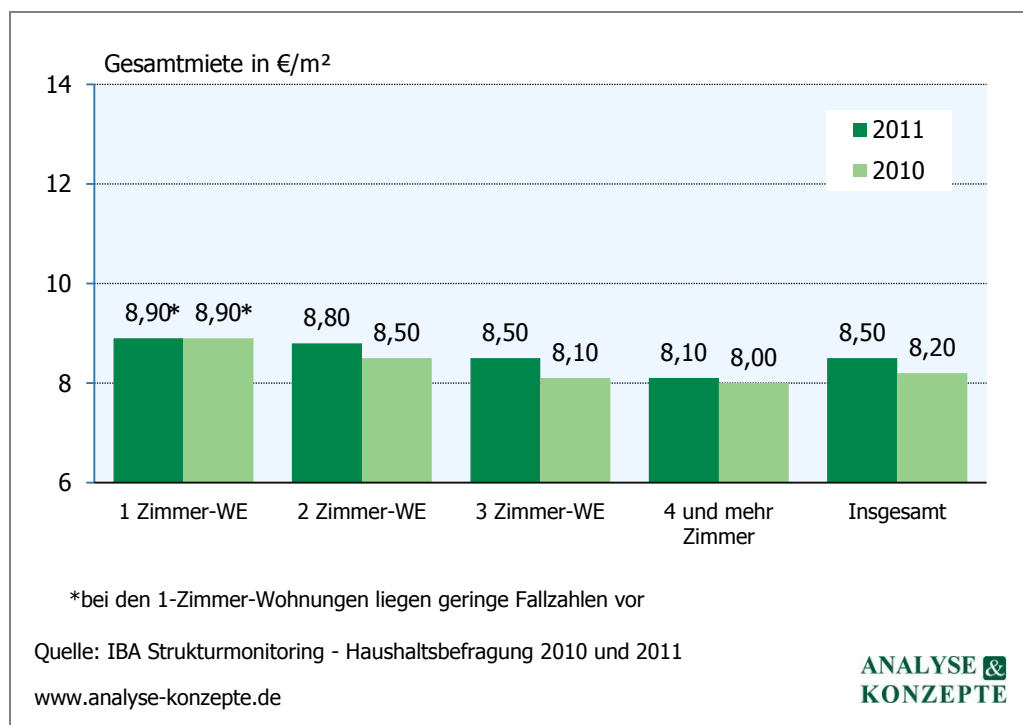


**Abb. 7 Preise der Mietwohnungsmarktsegmente (2011\*)**



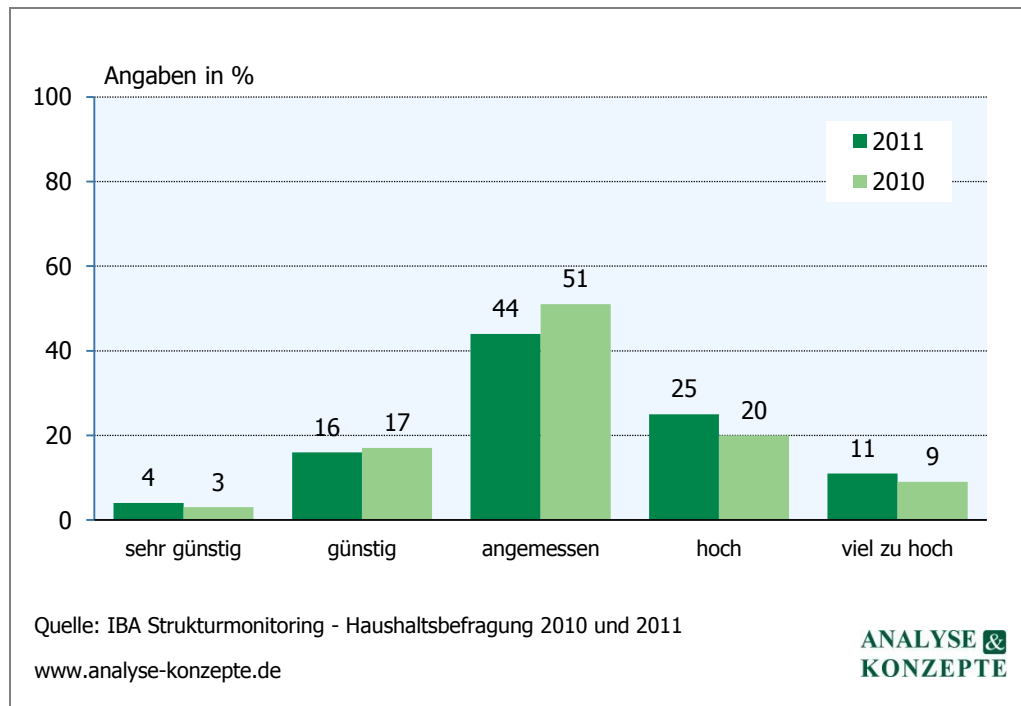
- Preiswerter Wohnraum ist in Wilhelmsburg und auf der Veddel insbesondere bei den Gebäuden aus den 70er und 80er Jahre zu finden. Hierzu gehören in großem Umfang auch Sozialwohnungen, die dort zahlreich vertreten sind. Fast jede dritte Wohnung in Wilhelmsburg und jede fünfte auf der Veddel ist eine Sozialwohnung. Zwar nimmt auch hier der Sozialwohnungsbestand aufgrund der auslaufenden Bindungen ab, jedoch in geringerem Umfang als in Hamburg insgesamt als in Hamburg.

**Abb. 8 Durchschnittliche Gesamtmiete - Haushaltsbefragung**  
(Wilhelmsburg/Veddel)





**Abb. 9 Beurteilung der Miethöhe- Haushaltsbefragung**  
(Wilhelmsburg/Veddel)



### **Wohneigentum auf den Elbinseln weiterhin günstig**

- Das Preisniveau bei **Ein- und Zweifamilienhäuser** aus dem Bestand ist auf den Elbinseln seit Jahren stabil und niedriger als in Billstedt. Hier sind auch in den kommenden Jahren keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten, da die Gebiete sich noch nicht als Einzelhausstandorte etabliert haben.
- Bei den Neubauzahlen ist in Wilhelmsburg, unter Berücksichtigung jährlicher Schwankungen, ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten. Dies ist insbesondere auf Neubauangebote aus dem Jahr 2009 zurückzuführen.
- Das Preisniveau für **Eigentumswohnungen** liegt derzeit im Bestand bei durchschnittlich rd. 1.300 €/m<sup>2</sup>, bei Neubauten (ab Baujahr 2008) bei rd. 2.100 €/m<sup>2</sup>. Im Hamburger Vergleich liegen diese Preise am unteren Ende und spiegeln das Preisniveau in einfacheren bzw. ungünstigeren Lagen wider.
- Die klassische Altbauwohnung mit einem Durchschnittspreis von 1.486 €/m<sup>2</sup> liegt über dem Schnitt für Bestandswohnungen auf den Elbinseln. Bisher sind aber nur wenige Altbauwohnungen zum Verkauf auf dem Markt, diese befinden sich im Reiherstiegviertel.
- Die Preise für **Eigentumswohnungen im Bestand** ziehen, bei deutlichen jährlichen Schwankungen, im Trend nur leicht an. Im Vergleich dazu sind die Preise in diesem Segment auf dem Hamburger Wohnungsmarkt insgesamt zwischen 2006 und 2011 um durchschnittlich 17 % gestiegen.

- Eine größere preisliche Dynamik ist auf den Elbinseln bei **neu gebauten Eigentumswohnungen** zu erkennen, wo die Preise seit 2006 um rund 25 % gestiegen sind. Im Vergleich zu einem Szeneviertel wie St. Pauli mit einem Preisanstieg von bis zu 50 % ist die Entwicklung in Wilhelmsburg allerdings moderat.

<b>Tab. 1 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser</b> (durchschnittliche Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> )				
	Bestand		Neubau (ab 2008)	
	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt
<b>2011</b>	1.507	1.870	-*	1.862
<b>2010</b>	1.482	1.728	1.688	1.794
<b>2009</b>	1.480	1.706	1.843	1.794
<b>2008</b>	1.532	1.679	1.697	1.810
<b>2007</b>	1.568	1.664	1.575	1.845
<b>2006</b>	1.505	1.760	1.522	1.807
<b>Trend</b>	⇒	↗	↗	⇒

\*keine Angaben

Quelle: LBS Preisspiegel

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 2 Kaufpreise Eigentumswohnungen</b> (durchschnittliche Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> )						
	Bestand			Neubau (ab 2008)		
	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt	St. Pauli	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt	St. Pauli
<b>2011</b>	1.308	1.450	2.967	2.083	-*	3.840
<b>2010</b>	1.048	1.263	2.787	2.132	-*	3.101
<b>2009</b>	1.201	1.278	2.350	-*	-*	2.947
<b>2008</b>	1.193	1.223	2.192	-*	-*	2.674
<b>2007</b>	1.018	1.242	2.227	1.762	-*	2.374
<b>2006</b>	1.062	1.240	2.026	1.653	-*	2.515
<b>Trend</b>	↗	↗	↗	↗	-*	↗

\*keine Angaben

Quelle: LBS Preisspiegel

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Fazit**

Die derzeitigen Entwicklungen auf den lokalen Wohnungsmärkten der Elbinseln werden weniger durch die Entwicklungen vor Ort als vielmehr durch die Knappheitssituation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt insgesamt geprägt. Zwar weisen Mieten und teilweise auch Kaufpreise steigende Tendenzen auf, diese Veränderungen bewegen sich aber - ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau - im Großen und Ganzen auf dem Niveau der Stadt insgesamt und liegen niedriger als im Vergleichsstadtteil Billstedt.

Allerdings ist die Sensibilität der Bewohner für die Entwicklung der Wohnkosten gestiegen, der Anteil derjenigen, die ihre Miete als hoch oder zu hoch empfinden, ist zwischen 2010 und 2011 um 7 Prozentpunkte gestiegen.

## 5 Bildung und Arbeit

- Auch im Schuljahr 2009/2010 liegt der Anteil der Gymnasiasten auf den Elbinseln mit 22 % deutlich geringer ist als im Hamburger Durchschnitt (44 %). Die Zahl der Schüler, die auf den Elbinseln wohnen und ihr Abitur machen, hat sich aber von 23 % (2008/2009) auf aktuell 26 % erhöht. Demgegenüber haben 2010 im Durchschnitt 51 % aller Hamburger Schüler das Abitur gemacht.<sup>3</sup>
- Der Anteil der Schulabgänger ohne Schulabschluss ist mit 17 % auf den Elbinseln weiterhin wesentlich höher als in Hamburg insgesamt (8 %). Allerdings ist auch hier eine positive Entwicklung erkennbar, denn im letzten Schuljahr hatten noch 25 % der Schüler die Schule ohne Abschluss verlassen.

<b>Tab. 3 Schulentlassene</b> (nach Wohnort, Anteile in Prozent)								
Sozialraum	ohne Haupt- schulabschluss		mit Haupt- schulabschluss		Realschule		Abitur/ Fachhoch- schulreife	
	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10
SR Wilhelmsburg-Reiherstieg	30	22	36	32	16	24	18	21
SR Korallusviertel/Bahnhofsviertel/Schwentnerring	25	18	19	28	31	31	25	23
SR Georgswerder/Kirchdorf	23	12	21	26	28	29	28	34
<b>Wilhelmsburg</b>	<b>26</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>26</b>
<b>Veddel</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>38</b>	<b>26</b>	<b>14</b>	<b>30</b>
<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>26</b>
<b>Billstedt</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>21</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>34</b>
<b>Hamburg</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>48</b>	<b>51</b>

Quelle: IFBM 2010/2011

ANALYSE &  
KONZEPTE

<sup>3</sup> In der Betrachtung muss beachtet werden, dass es sich in dem Abschlussjahr 2009/2010 um einen doppelten Jahrgang bei den Gymnasiasten handelt. Es wurde somit mehr Schüler entlassen als in den vorangegangenen Jahren, dies hat allerdings keinen Einfluss auf die prozentuale Verteilung.

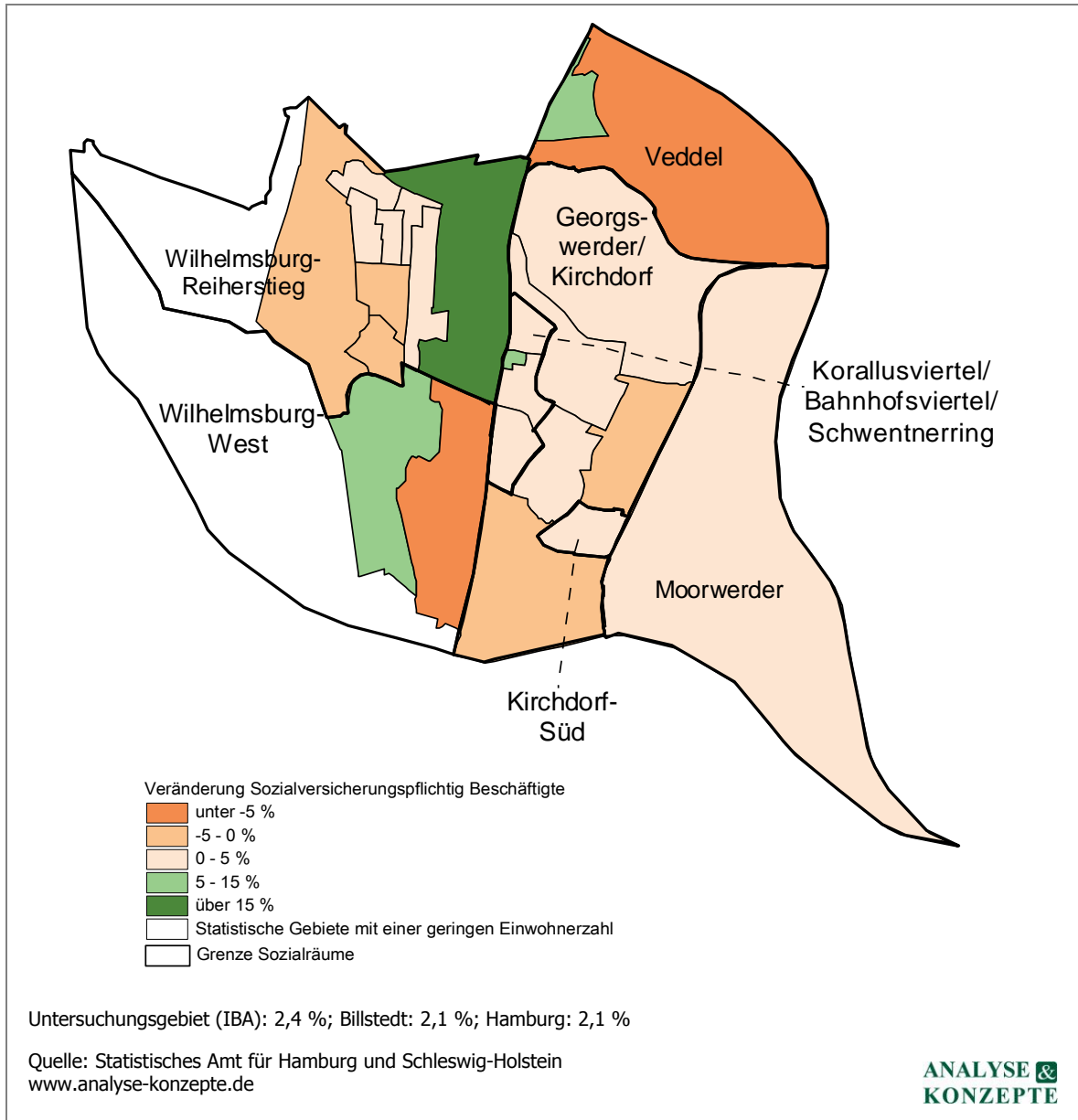
### **Expertengespräche**

- Experten aus dem Bildungsbereich sind sich einig, dass die Handlungsansätze der Bildungsoffensive positiv zu bewerten sind. Die angestrebte Vernetzung der Bildungseinrichtungen und die damit einhergehenden Verbesserungen brauchen jedoch Zeit.
- Die Aktivitäten auf der Bildungsebene tragen, laut Aussage der Experten dazu bei, dass Familien mit Kindern häufiger im Stadtteil verbleiben und diesen nicht mehr aufgrund der unbefriedigenden Schulsituation verlassen.

### **Beschäftigungssituation entwickelt sich positiv**

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat im Untersuchungsgebiet zwischen 2009 und 2010 um 2,5 % zugenommen, damit setzt sich die positive Entwicklung der letzten Jahre fort (2006-2009: 6,5 %). Allerdings erreicht dieser Wert noch nicht den Hamburger Durchschnitt von 4,7 %. In Billstedt war der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 2,1 % aber geringer.
- Die positivste Beschäftigungsentwicklung weisen die Sozialräume Wilhelmsburg-West (7,9 %) und Veddel (4,9 %) auf, lediglich im Sozialraum Moorwerder war im letzten Jahr eine negative Entwicklung (-4,0 %) zu verzeichnen.
- Die Arbeitslosigkeit im Untersuchungsraum geht weiter zurück. In Wilhelmsburg sank die Arbeitslosenquote zwischen 2006 und 2010 von 13,1 % auf 10,7 %. Auf der Veddel ist der Rückgang der Arbeitslosen besonders hoch (von 12,4 % im Jahr 2006 auf 10,2 % im Jahr 2010). Der Rückgang liegt damit auf dem Hamburger Niveau.
- Ebenfalls positiv entwickelt hat sich die Situation im Hinblick auf die Arbeitslosigkeit bei den 15-25-Jährigen. Sowohl die Anteile der jungen Arbeitslosen als auch der jungen SGB II-Empfänger sind seit 2006 - analog zur Gesamtentwicklung in Hamburg - gesunken.

**Abb. 10 Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten  
2009-2010**



### Fazit

Die Bildungssituation im Untersuchungsraum hat sich insgesamt weiter verbessert, es lässt sich eine kontinuierliche positive Entwicklung beobachten. Zwar ist der Abstand zum Bildungsniveau in Hamburg insgesamt noch groß, aber insbesondere der deutliche Rückgang der Schulabgänger ohne Abschluss ist ein wichtiges Signal. Die positive wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Hamburg findet auch im Untersuchungsraum ihren Niederschlag, die Beschäftigungssituation hat sich mit etwa der gleichen Dynamik verbessert wie auf der gesamtstädtischen Ebene.

## **6 Einzelhandel**

### **Einzelhandelsangebot noch relativ einseitig**

- Der Einzelhandel in Wilhelmsburg und Veddel ist deutlich durch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geprägt. So besteht das Angebot in den Quartieren Veddel, Kirchdorf-Süd und am Adolf-Menge-Platz fast ausschließlich aus einzelnen Supermärkten, Drogerien, kleineren Kiosken und Apotheken. Das Einkaufszentrum am Berta-Kröger-Platz bietet demgegenüber ein größeres Angebot, welches aber auch eher auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf abzielt.
- Umfangreicher ist das Angebot im Reihersteigviertel, hier gibt es eine breitere Palette mit Bäckern, Gemüseläden, Cafés, Dienstleistungen (Friseur, Reisebüros) und Textilgeschäften im günstigen Segment sowie Spielotheken. In Wilhelmsburg-West soll demnächst ein Supermarkt eröffnen, was zu einer verbesserten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs beitragen wird.

### **Expertengespräche**

- In den Expertengesprächen wurde hervorgehoben, dass sich im Bereich der Gastronomie in den letzten Jahren viel verändert habe. So habe sich beispielsweise die Zahl der Restaurants, Bistros und Cafés mit einem neuen Angebot (z.B. Mittagstisch) erhöht. Dieses wird jedoch nicht als ungewöhnlich im Sinne einer Aufwertung angesehen, sondern eher als normale Entwicklung hin zu einer Ausdifferenzierung des Angebots.
  - Die Experten sind sich einig, dass sich das Reihersteigviertel in einem normalen Umfang verändert. Für den Bereich des Berta-Kröger-Platzes mit dem Einkaufszentrum werden hingegen größere Probleme gesehen, hier besteht Handlungsbedarf, da es zunehmend Leerstände gibt.
  - Weiterhin ist, wie in anderen Stadtteilen auch, ein Rückgang von Handwerksbetrieben und Fachgeschäften zu beobachten. Zum Teil werden Einzelhändler durch Ketten ersetzt, zum Teil stoßen Kleinstunternehmen als Existenzgründer in diese Lücken.
- 
- Die Mietentwicklung im Einzelhandel deutet auf eine gewisse Dynamik in der Entwicklung hin. So stiegen die Mieten zwischen 2006 und 2011 von etwa 8 €/m<sup>2</sup> auf über 11 €/m<sup>2</sup>. Allerdings gibt es nach wie vor auch Leerstände, insbesondere im Reihersteigviertel.

<b>Tab. 4 Gewerbemietenentwicklung</b> (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)					
		<b>Büro</b>	<b>Einzelhandel</b>	<b>Produktion</b>	<b>Lager</b>
<b>2011</b>	Wilhelmsburg/Veddel	7,38	11,60	4,46	3,90
<b>2010</b>	Wilhelmsburg/Veddel	6,94	9,96	5,06	4,41
<b>2009</b>	Wilhelmsburg/Veddel	7,99	8,01	4,65	4,44
<b>2008</b>	Wilhelmsburg/Veddel	7,62	7,48	4,36	3,26
<b>2007</b>	Wilhelmsburg/Veddel	10,47*	10,95*	3,68	*
<b>2006</b>	Wilhelmsburg/Veddel	6,92	*	3,52	3,81
* sehr geringe Fallanzahl.					
Quelle: IDN Immodaten GmbH, eigene Berechnungen.					
					<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

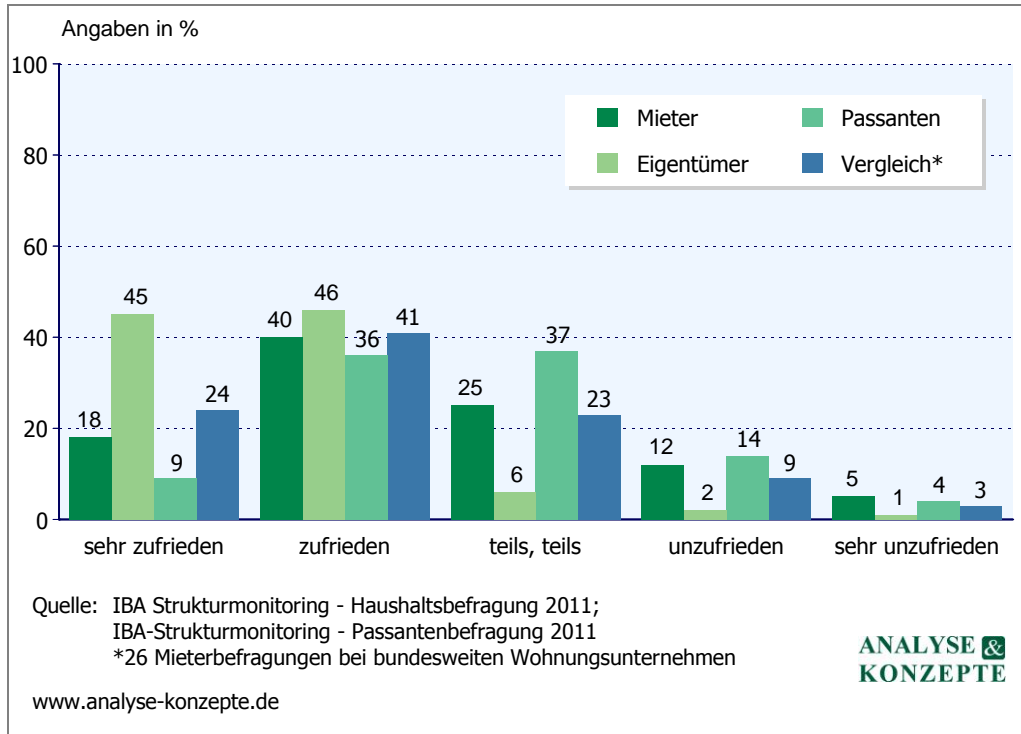


## **7 Wohn- und Lebensbedingungen**

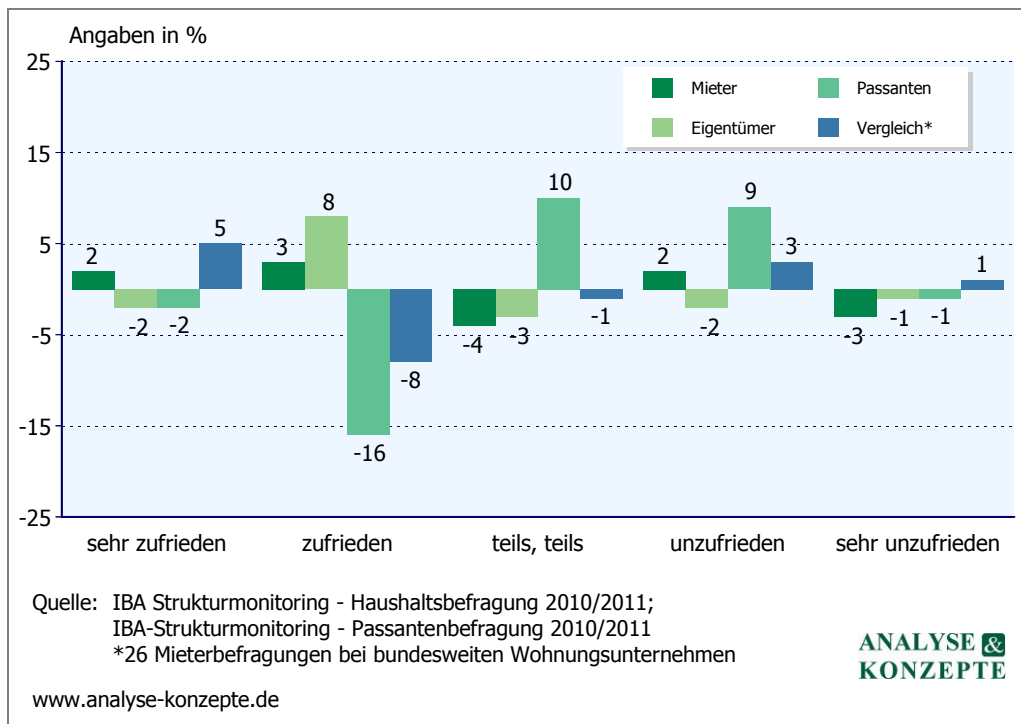
### **Bewohnerbefragungen**

- Die Wohnzufriedenheit bei Mieterinnen und Mietern auf den Elbinseln ist insgesamt betrachtet geringer geworden und liegt weiterhin unter dem Durchschnitt anderer Mieterbefragungen. Unter den befragten Passanten fällt die Wohnzufriedenheit sogar noch geringer aus und ist im Vergleich zur letzten Befragung deutlich zurückgegangen. Wie erwartet fällt die Zufriedenheit bei den Haushalten, die über Wohneigentum verfügen, höher aus, aber auch hier ist eine Verschlechterung erkennbar.
- Die Gründe für die recht hohe Unzufriedenheit haben sich im Vergleich zur letzten Befragung geändert: 44 % der Befragten sind mit dem Wohnumfeld unzufrieden, 2010 waren es nur 21 %. Im Einzelnen wurden dabei insbesondere der Lärm in der Umgebung und die Bauarbeiten als negative Aspekte genannt.
- Die Nachbarschaft und der Zustand und die Art der Wohnung sind weitere Gründe für die Unzufriedenheit der Bewohner der Elbinseln.
- Für 28 % der telefonisch Befragten haben sich aber auch die Lebensbedingungen auf den Elbinseln verbessert. Die befragten Passanten sind jedoch deutlich kritischer - aktuell sind lediglich 22 % (37 %: 2010) der Meinung, dass sich die Lebensbedingungen im letzten Jahr verbessert haben.
- Insgesamt zieht ein Viertel der Befragten einen Umzug in Betracht. Der Anteil hat sich im Vergleich zum letzten Jahr erhöht, jedoch ist der Anteil derer, die auch bei einem Umzug auf den Elbinseln bleiben wollen, ebenfalls gestiegen. Als Umzugsgründe spielen dabei insbesondere eine Unzufriedenheit mit der derzeitigen Wohnung bzw. dem unmittelbaren Wohnumfeld eine Rolle.
- Das Bildungsangebot, insbesondere das Angebot an Kindergärten und Bildungseinrichtungen für Erwachsene, wird deutlich positiver wahrgenommen als bei der letzten Befragung. Auch die bauliche Gestaltung des Gebietes wird besser beurteilt.

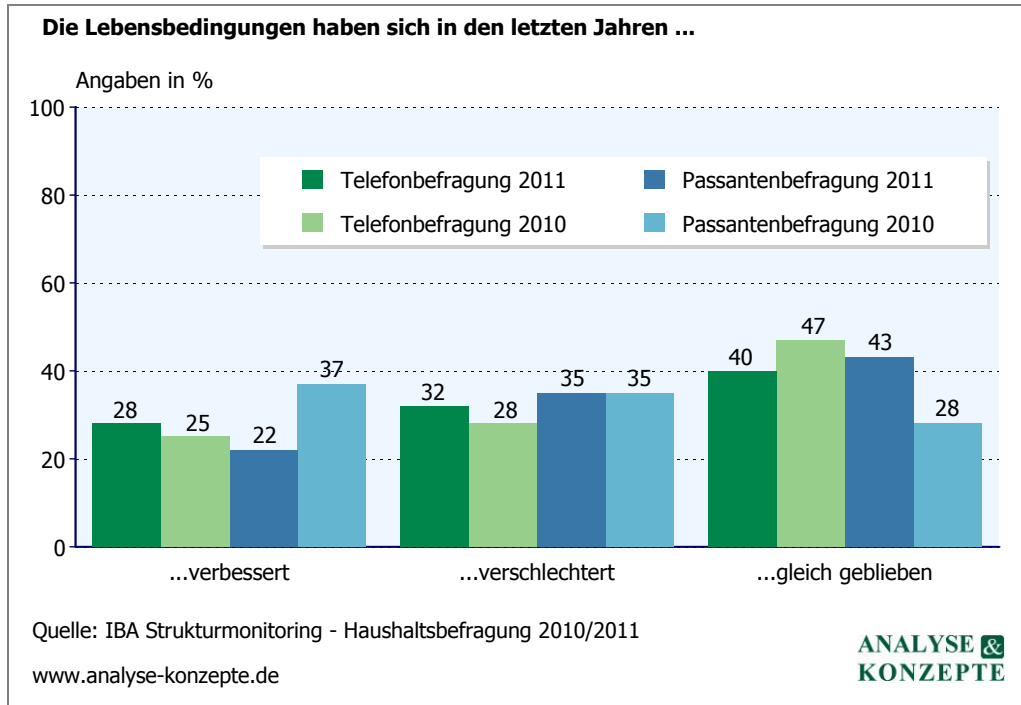
**Abb. 11 Wohnzufriedenheit nach Mietern und Eigentümern 2011**



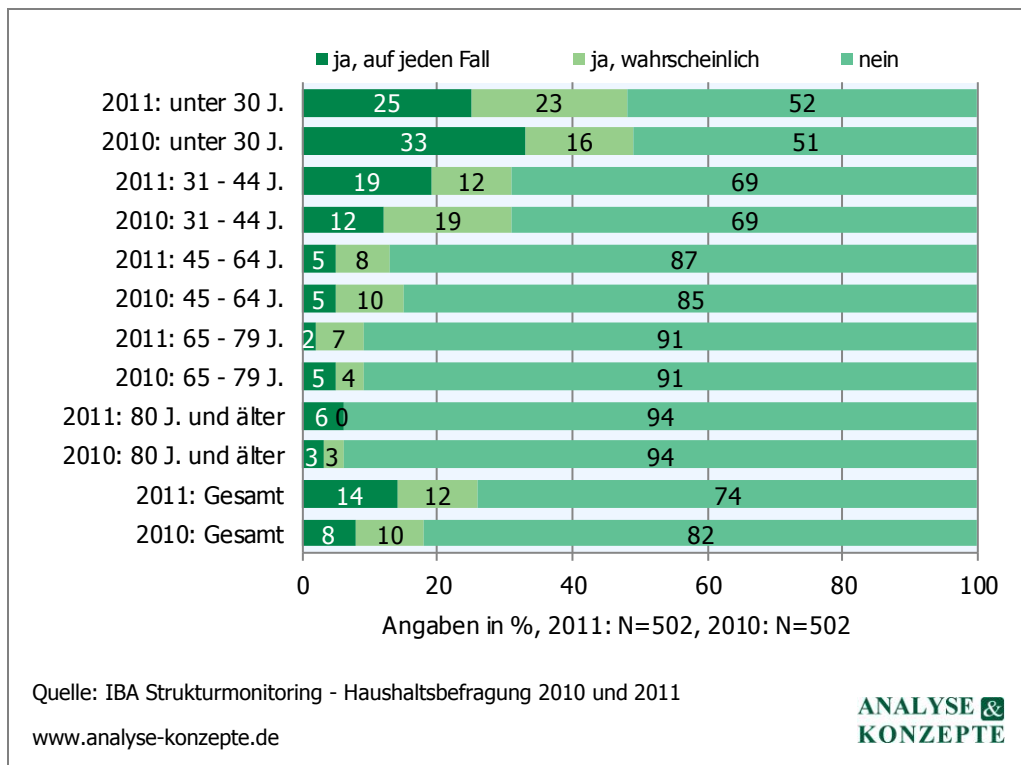
**Abb. 12 Veränderung der Wohnzufriedenheit nach Mietern und Eigentümern 2010/2011**



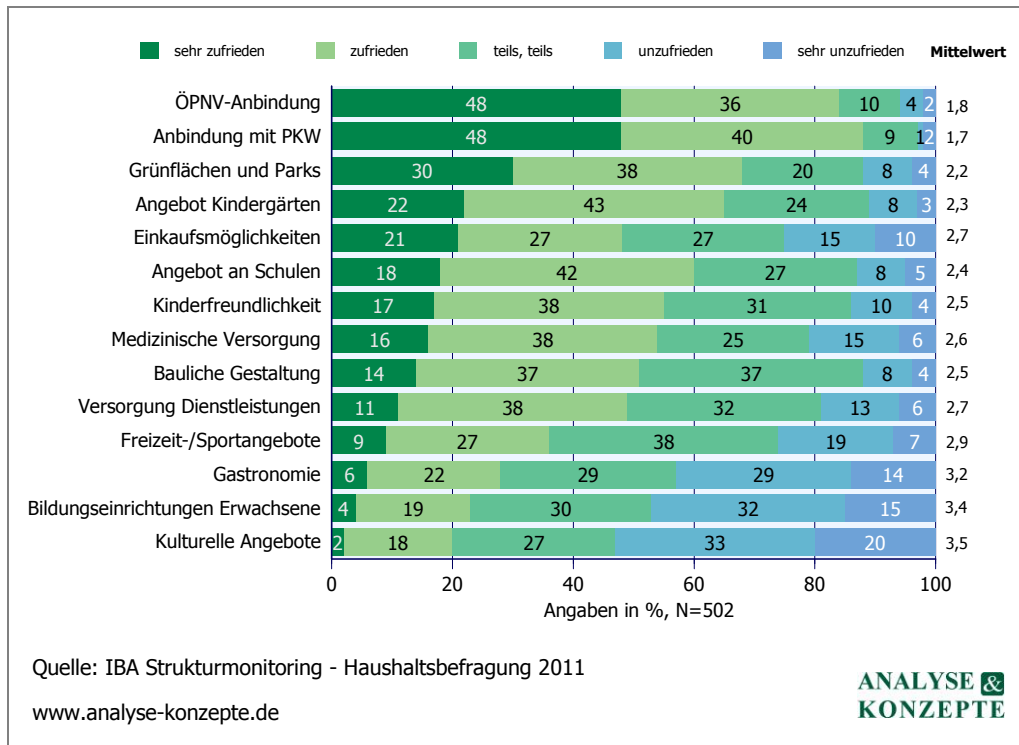
**Abb. 13 Veränderung der Lebensbedingungen**



**Abb. 14 Umzugspläne nach Altersgruppen**



**Abb. 15 Beurteilung des Wohnumfeldes**



**Fazit**

Die Wohnzufriedenheit vieler Bewohner wird derzeit relativ stark durch die umfangreichen Bau- und baulichen Veränderungen im Untersuchungsraum ungünstig beeinflusst. Hier dürfte sich das Meinungsbild verbessern, sobald Maßnahmen abgeschlossen und konkrete Ergebnisse sichtbar sind. Dadurch sind andere Aspekte, insbesondere der hohe Ausländeranteil, der im vergangenen Jahr mit Abstand die häufigste Begründung für die Unzufriedenheit war, etwas in den Hintergrund geraten. Dies verdeutlicht gleichzeitig, dass bei der Bewertung der Wohnzufriedenheit insgesamt oft die letzten Erfahrungen der Befragten deren gesamte Einschätzung prägen und somit überbewertet werden. Andererseits zeigt sich aber auch, dass positive Veränderungen im Untersuchungsraum, etwa beim Bildungsangebot, wahrgenommen werden.

Die Befragungen zeigen allerdings insgesamt eine recht hohe Stabilität der Ergebnisse, es lassen sich weder weiterreichende positive noch negative Entwicklungsaspekte benennen.