

IBA Hamburg GmbH

**IBA**  
**Strukturmonitoring 2013**

Endbericht Oktober 2013

Ansprechpartner:  
Matthias Klupp  
Tanja Tribian

ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098-0  
fax +49 (0)40 4850 098-98  
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>Überblick Untersuchungsgebiet .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bevölkerungsstruktur.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Wohnungsmarkt.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Bildung und Arbeit.....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Einzelhandel .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Wohn- und Lebensbedingungen.....</b>	<b>27</b>

## Abbildungen

Abb. 1	Zielbaum IBA Hamburg .....	1
Abb. 2	Räumliche Gliederung des Untersuchungsgebietes nach Ortsteilen, Sozialräumen ..... und statistischen Gebieten .....	5
Abb. 3	Bevölkerungsveränderung 2006-2012 .....	8
Abb. 4	Altersstruktur nach Sozialräumen 2012 (Hauptwohnsitz) .....	9
Abb. 5	Räumliche Verteilung der Wanderungen .....	10
Abb. 6	Anteil Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten (2012) und Veränderung der Zahl .... der Bedarfsgemeinschaften 2007-2012 .....	12
Abb. 7	Preisentwicklung der Angebotsmieten (durchschnittliche Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> ) ....	15
Abb. 8	Preise der Mietwohnungsmarktsegmente (2013*) .....	16
Abb. 9	Durchschnittliche Gesamtmiete - Haushaltsbefragung (Wilhelmsburg/Veddel) .....	17
Abb. 10	Beurteilung der Miethöhe - Haushaltsbefragung (Wilhelmsburg/Veddel) .....	17
Abb. 11	Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2009-2012 .....	23
Abb. 12	Nachgehen von Tätigkeiten .....	28
Abb. 13	Wohnzufriedenheit der Mieter .....	28
Abb. 14	Wohnzufriedenheit der Eigentümer .....	29
Abb. 15	Veränderung der Lebensbedingungen (Telefonbefragung) .....	29
Abb. 16	Was hat sich verbessert? .....	30
Abb. 17	Was hat sich verschlechtert? .....	30
Abb. 18	Beurteilung des Wohnumfeldes 2013 .....	32
Abb. 19	Beurteilung des Wohnumfeldes 2011 .....	32

## Tabellen

Tab. 1	Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser (durchschnittliche Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> ) .....	19
Tab. 2	Kaufpreise Eigentumswohnungen (durchschnittliche Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> ) .....	19
Tab. 3	Schulentlassene (nach Wohnort, Anteile in Prozent) .....	21
Tab. 4	Entwicklungstrend Schulentlassene (nach Wohnort) .....	21
Tab. 5	Gewerbemietenentwicklung (in €/m <sup>2</sup> nettokalt) .....	26
Tab. 6	Umzugspläne nach Alter (Anteile in Prozent) .....	31

## Anhang

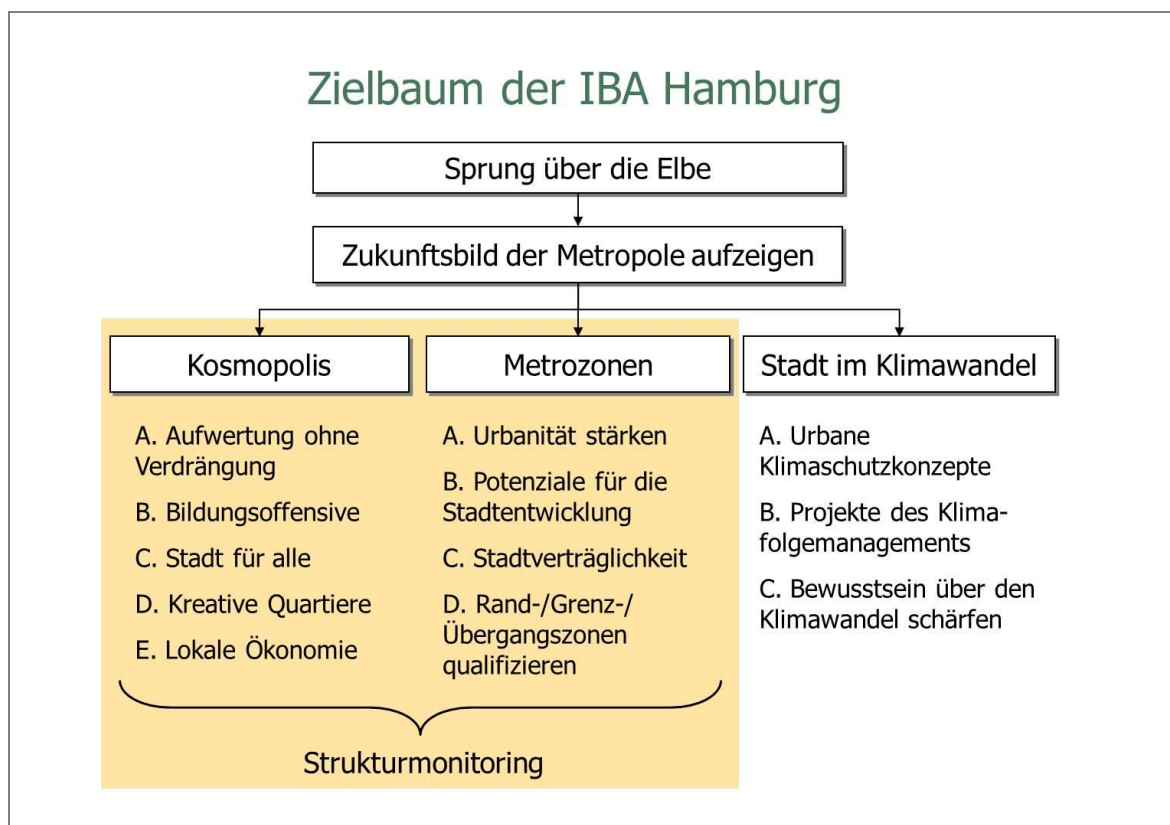
Tabellenband

Steckbriefe

## 1 Einführung

Die Hamburger Stadtteile Wilhelmsburg und Veddel sollen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) im Jahr 2013 auf zahlreichen Ebenen 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 im Kern den Zeitraum von 2010 bis 2013, um so eine empirisch fundierte Analyse und Bewertung auch der mittel- und längerfristigen Entwicklungen der Elbinseln zu ermöglichen.

Dieser 4. und letzte Bericht des Strukturmonitorings hat die Entwicklungstendenzen über den gesamten Kern-Untersuchungszeitraum zum Schwerpunkt.<sup>1</sup> Dabei wird ggf. aber auch Bezug genommen auf die Entwicklungen in davor liegenden Jahren, um Kontinuitäten oder längerfristige Veränderungen identifizieren zu können. Die Ergebnisse für die einzelnen Jahre finden sich in den Strukturmonitoring-Berichten der Jahre 2010 bis 2012.

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

Das Strukturmonitoring umfasst neben der kleinräumigen Analyse statistischen Datenmaterials auch umfangreiche Befragungen von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Gespräche mit Expertinnen 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.

Der Anhang wurde auf Anregung des Beteiligungsgremiums IBA/igs um Steckbriefe der Sozialräume erweitert.

---

<sup>1</sup> Die Sekundärdaten-Analysen beziehen sich dabei schwerpunktmäßig auf den Zeitraum 2009-2012.

## **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 Stadtteilentwicklung" 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.

Die seit Mai 2013 vorliegenden Ergebnisse des Zensus 2011 haben dazu geführt, dass die Zahlen zum Gebäude- und Wohnungsbestand für das Jahr 2012 nicht mit denen der Vorjahre verglichen werden können. Diese Daten sind daher nicht aufgeführt.

#### **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 502 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 den Vorjahren und repräsentiert die Bevölkerung der Stadtteile Wilhelmsburg und Veddel sehr gut (s. Tabellenband: Abb. 20). Die leichten Abweichungen wurden zudem durch eine Gewichtung der Stichprobe nach dem Alter aufgefangen.

Hinsichtlich der einzelnen Haushaltstypen gibt es erneut leichte Verschiebungen, so hat insbesondere der Anteil der Haushalte mit mehr als zwei Erwachsenen erneut abgenommen, Singles und Alleinerziehende sind hingegen nun stärker vertreten (s. Tabellenband: Abb. 21).

Der Anteil der Befragten mit deutscher Staatsbürgerschaft entspricht der aus dem Jahr 2013 (s. Tabellenband: Abb. 22).

Bei der Befragung im Vorjahr wurden die Haushalte um ihr Einverständnis zu einer erneuten Befragung gebeten. Im Rahmen der aktuellen Studie wurden diese Haushalte für eine Paneldauswertung 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 August 2013 insgesamt 99 Passanten an verschiedenen Orten in Wilhelmsburg und Veddel befragt. Ausgewählt wurden hierbei Orte mit einer hohen Frequenz an Passantinnen und Passanten, wie die S-Bahn-Station Veddel und die Wochenmärkte auf dem Stübenplatz, Karl-Arnold-Ring und dem Berta-Kröger-Platz. In diesem Jahr wurde die Zahl der Befragten erhöht und der Fragebogen wurde um die Frage nach der Besonderheit der IBA-Projekte ergänzt, die Ergebnisse werden vorwiegend im Bericht zur IBA-Kommunikation dargelegt.

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**

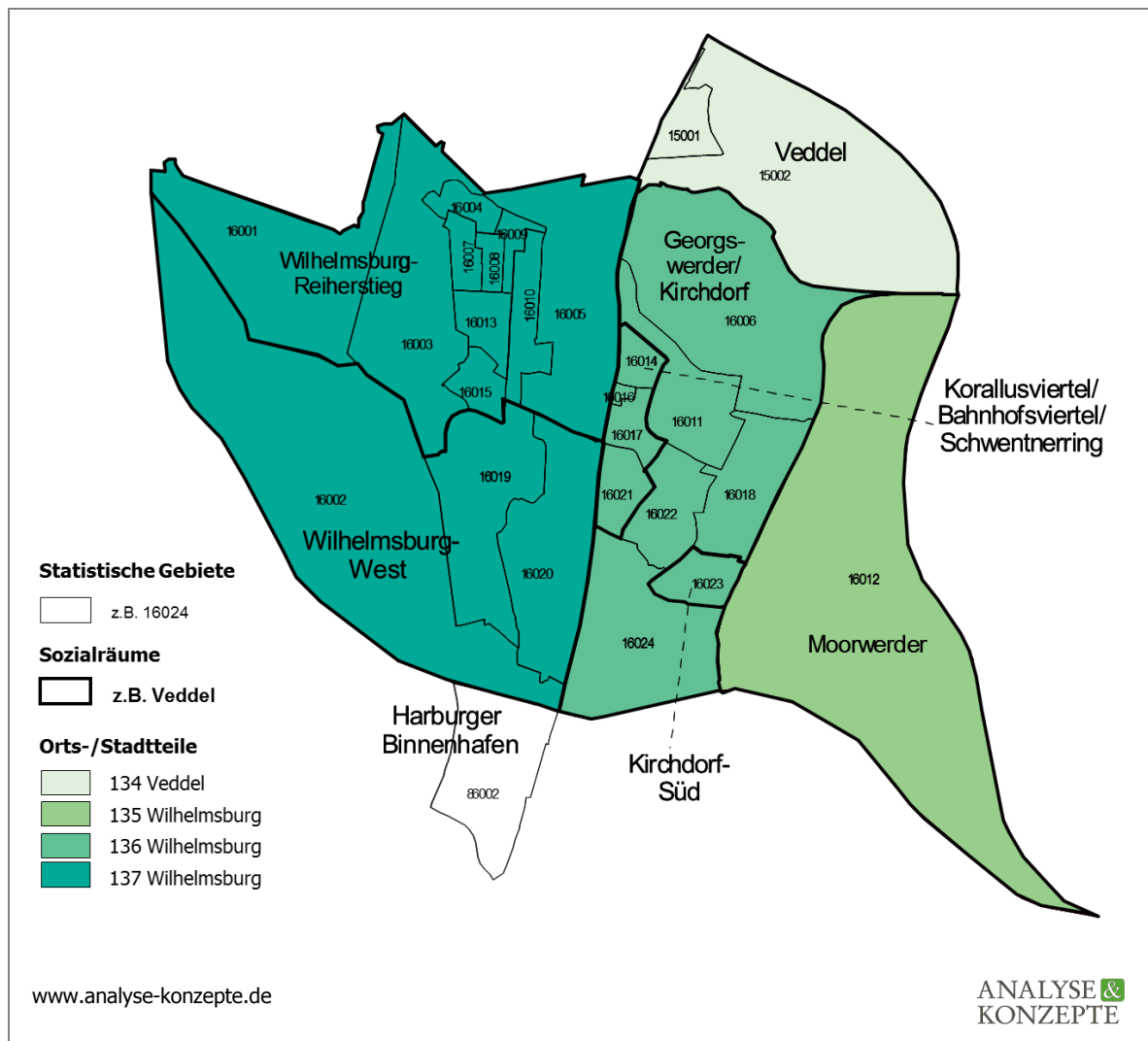
Ergänzend zu der Befragung und der Datenanalyse wurden Expertengespräche durchgeführt, um auch qualitative Aspekte in die Untersuchung einbeziehen zu können. Als Expertinnen und Experten wurden Personen ausgewählt, die aus ihrer beruflichen Funktion heraus zu einzelnen Themenbereiche vertieft Auskunft 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>2</sup> Die Darstellung der verschiedenen Indikatoren erfolgt im Rahmen des Strukturmonitoring auf möglichst 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.

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



<sup>2</sup> Der Bereich der Harburger Schlossinsel wurde in der Datenanalyse nicht berücksichtigt, da eine eigenständige Betrachtung dieses Harburger Teilbereiches anhand der Indikatoren nicht möglich ist.

### 3 Überblick Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet Elbinseln		Bevölkerungsstruktur	
<b>Größe: 39,7 km<sup>2</sup></b>			
		<b>2009</b>	<b>2012</b>
Einwohner		54.943	56.007
Einwohnerveränderung 2009-12		1,9 %	
Altersstruktur			
	0 bis 6 J.	7,5 %	7,1 %
	6 bis 18 J.	14,3 %	13,8 %
	18 bis 30 J.	19,0 %	19,4 %
	30 bis 45 J.	23,2 %	22,9 %
	45 bis 65 J.	22,6 %	23,2 %
	65 J. u. älter	13,6 %	13,6 %
Ausländische Bevölkerung		19.179	18.801
Bevölkerung mit Migrationshintergrund		57 %	59 %
Haushaltsstruktur			
	<b>2009</b>	<b>2012</b>	
Ø Haushaltsgröße	2,10	2,03	
Anteil HH mit Kindern	24,3 %	23,1 %	
Anteil Alleinerziehende	7,3 %	6,4 %	
Bedarfsgemeinschaften	6.540	6.106	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	15.539	17.044	
Wohnungsstruktur			
	<b>2009</b>	<b>2012</b>	
Anzahl Wohnungen	22.796	22.966*	
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	14,3 %	14,3 %*	
Baugenehmigungen	49	330	
Baufertigstellungen	22	31	
*2011			
Bildungssituation Schulentlassene (nach Wohnort)			
	<b>2009</b>	<b>2012</b>	
ohne Hauptschulabschluss	25 %	17 %	
mit Hauptschulabschluss	26 %	25 %	
Realschule	26 %	28 %	
Abitur/Fachhochschulreife	23 %	30 %	

## 4 Bevölkerungstruktur

### Zunahme der Bevölkerung auf den Elbinseln vor allem in der Wilhelmsburger Mitte

- Die Bevölkerungsentwicklung auf den Elbinseln ist seit 2006 positiv - zwischen 2009 und 2012 nahm die Anzahl der Bewohner um 1,9 % zu, seit 2006 sind es sogar 3,6 %. Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Sozialräume Wilhelmsburg-West, Korallusviertel/Bahnhofsviertel/Schwentnerring und Georgswerder/Kirchdorf. Auf der Veddel und in Teilen des Reiherstiegviertels ist die Bevölkerung allerdings rückläufig, dieses dürfte u.a. mit Veränderungen in der Haushaltsstruktur in Verbindung stehen, so ist die durchschnittliche Haushaltsgröße zurückgegangen (s. Anhang: Steckbriefe).
- Die steigende Bevölkerungszahl in den letzten Jahren ist zum einen auf den jährlichen Geburtenüberschuss von rd. 170 bis 270 Personen zurückzuführen. Dabei ist allerdings der natürliche Saldo seit 2006 fortwährend zurückgegangen und erst 2011 wieder gestiegen. Aktuell ist er wieder beim Wert von 2006 angekommen.
- Zum anderen ziehen weiterhin mehr Menschen auf die Elbinseln als von dort fortziehen. Diese Entwicklung ist seit Beginn des Beobachtungszeitraums im Jahr 2006 zu verzeichnen.<sup>3</sup>
- Der Anteil der ausländischen Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren verringert (2009-2012: -2,0 %), gleichzeitig ist der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den letzten vier Jahren um 3,5 % auf insgesamt 59 % gestiegen. Hierbei dürften auch Einbürgerungen eine wichtige Rolle spielen.
- Eine Besonderheit stellt das Statistische Gebiet 16.013 dar, in dem das IBA-Projekt „Weltquartier“ liegt. Durch die umfangreiche Sanierung der Wohnungen sind die Bewohnerinnen und Bewohner vorübergehend ausgezogen und anderweitig untergebracht. Dies spiegelt sich in den Daten wider. Für das Gebiet 16.013 lassen sich in mehreren Tabellen auffällige Entwicklungen nachvollziehen, die erst nach dem Ende der Baumaßnahmen und der Rückkehr der Bewohnerinnen und Bewohner eine zuverlässige Aussage über die tatsächlichen Entwicklungen des Quartiers zulassen.

### Kleinräumige Unterschiede in der Entwicklung der Altersstruktur

- Im Untersuchungsgebiet sind vor allem bei den Altersgruppen der 18- bis 29- und der 45- bis 64-Jährigen Zunahmen zu verzeichnen. In den einzelnen 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. Ausnahme ist der Sozialraum Wilhelmsburg-West, hier ist die Zahl der jungen Familien mit Kindern in den letzten vier Jahren gestiegen.

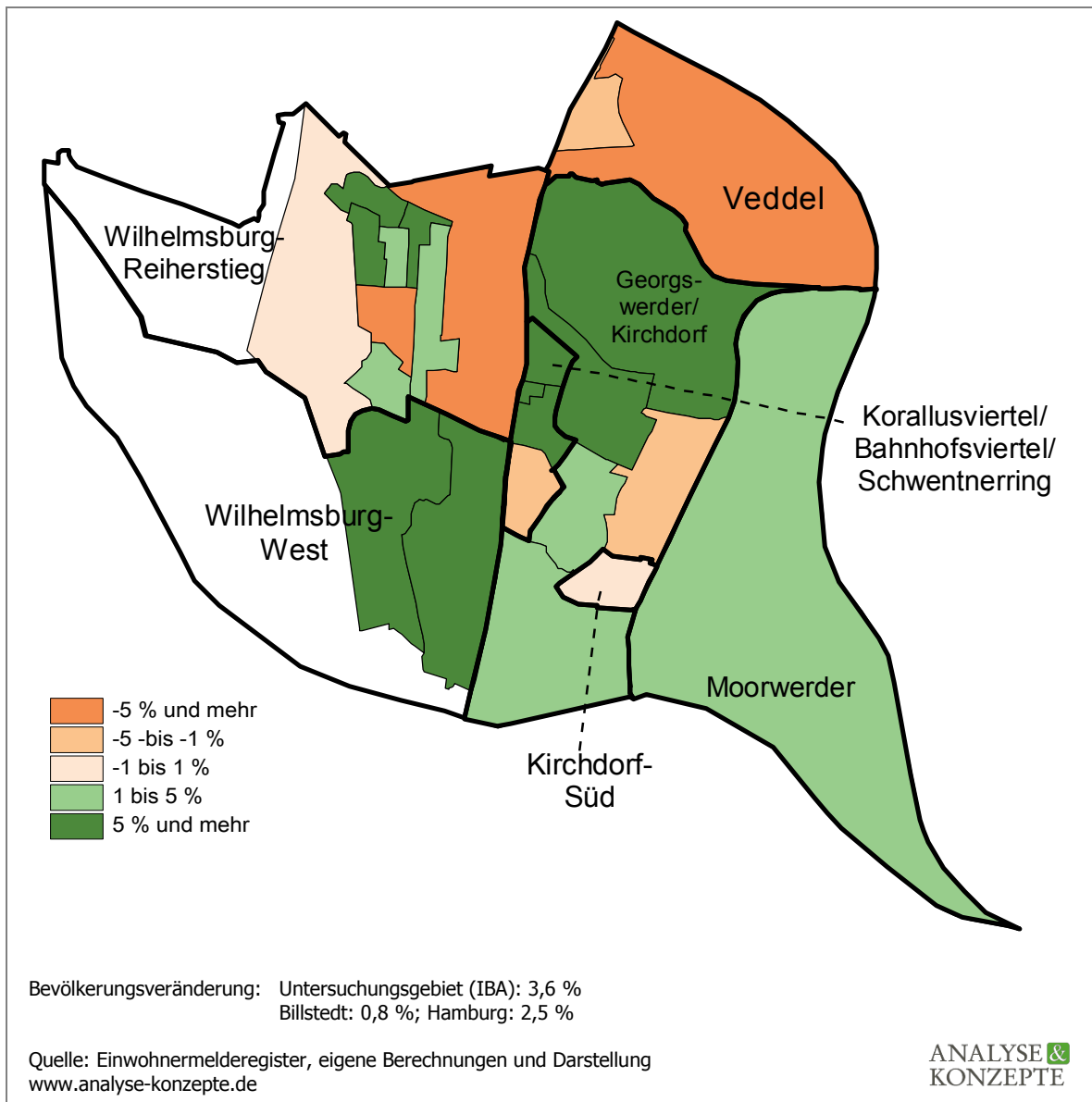
---

<sup>3</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.

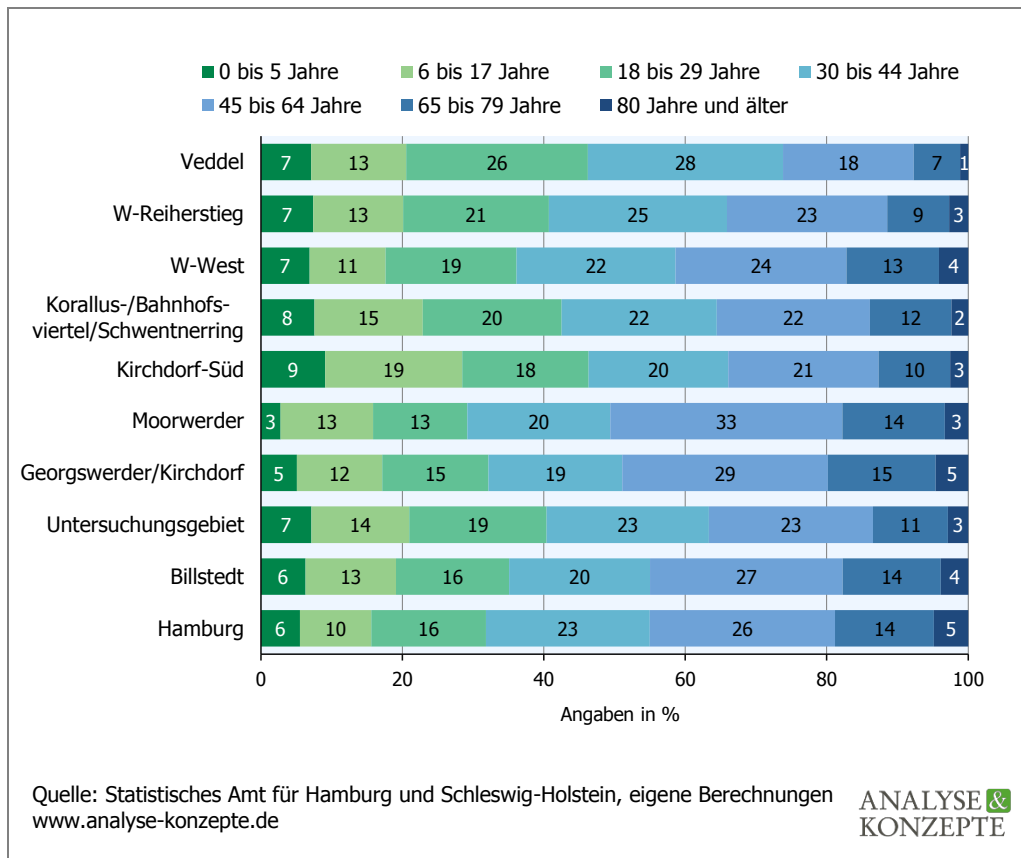
### Zuzug vor allem von jungen Menschen

- Vor allem die hoch mobile Gruppe der 18- bis 30-Jährigen ist weiterhin für den Wanderungsüberschuss 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 relativ große Anzahl Neugeborener und der starke Zuzug jüngerer Menschen führen dazu, dass sich Wilhelmsburg und die Veddel zunehmend verjüngen (s. Anhang Tab. 3 und 15). Das Durchschnittsalter in Wilhelmsburg liegt bereits heute mit 38 Jahren fast fünf Jahre unterhalb des Hamburger Durchschnitts (s. Anhang Abb. 3).

**Abb. 3** Bevölkerungsveränderung 2006-2012



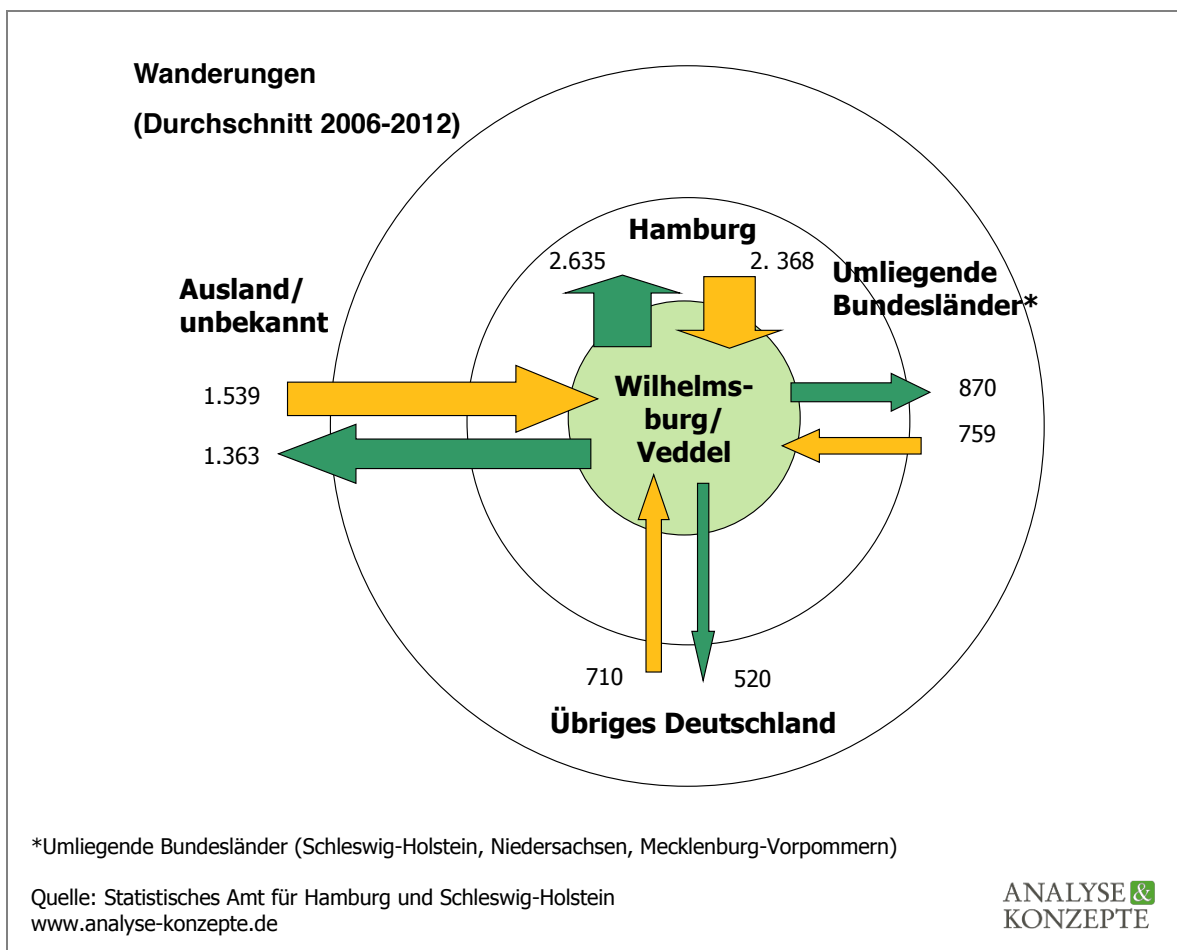
**Abb. 4 Altersstruktur nach Sozialräumen 2012 (Hauptwohnsitz)**



### Zuzug aus den Hamburger Stadtteilen konstant

- Insgesamt betrachtet ist der Wanderungssaldo, wie auch schon in den letzten Jahren, positiv und lag 2012 bei 115 Personen (s. Anhang Tab. 14). Der Bevölkerungszuwachs ist durch einen positiven Saldo der 18- bis 29-Jährigen zurückzuführen (s. Anhang Tab. 15 und Abb. 14).
- Der Wanderungssaldo gegenüber dem übrigen Hamburger Stadtgebiet bleibt jedoch weiterhin negativ, im Zeitraum zwischen 2006 und 2012 verlassen im jährlichen Durchschnitt 230 Personen mehr die Elbinseln als dort hinziehen (s. Abb.5).
- Demgegenüber lassen sich positive Wanderungssalden gegenüber dem Ausland und den übrigen Bundesländern erkennen.

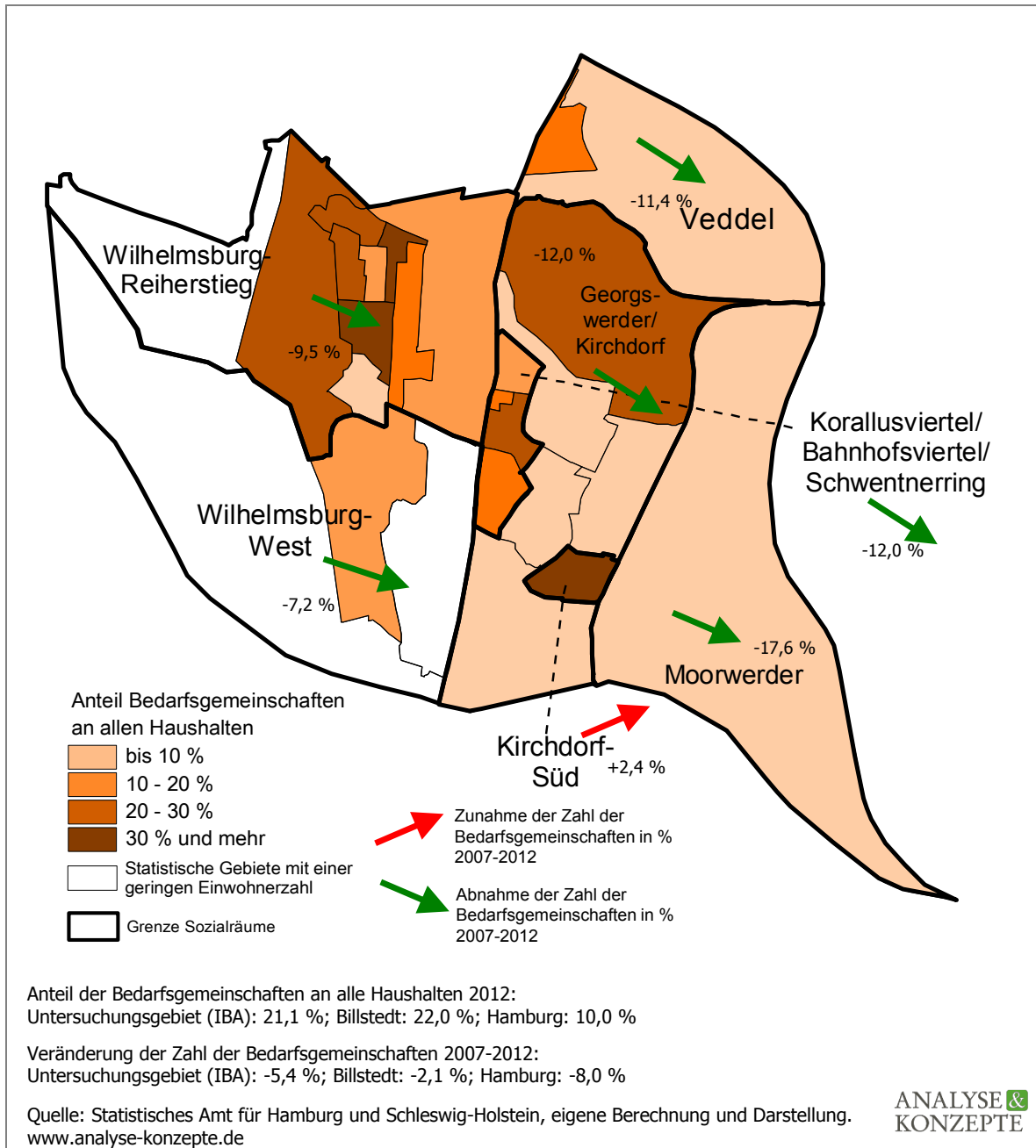
**Abb. 5 Räumliche Verteilung der Wanderungen**



### **Positive Veränderungen in der Sozialstruktur**

- Wenngleich der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten auf den Elbinseln mit 21 % noch mehr als doppelt so hoch ist wie in Hamburg insgesamt, weisen nahezu alle Sozialräume eine positive Tendenz auf. Im Untersuchungsgebiet insgesamt ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gegenüber 2007 um 5,4 % zurückgegangen, zwischen 2009 und 2012 sogar um 6,6 %.
- Die stärksten Rückgänge sind in den Sozialräumen Moorwerder, Georgswerder/Kirchdorf, Korallusviertel/Bahnhofsviertel/Schwentnerring und Veddel zu erkennen, hier sank die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften jeweils um mehr als 10 %. Lediglich in Kirchdorf-Süd ist eine Zunahme der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen (s. Abb. 6).

**Abb. 6 Anteil Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten (2012) und Veränderung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften 2007-2012**



**Fazit:**

Die Bevölkerungszahl auf den Elbinseln wächst insgesamt weiterhin stärker als der Hamburger Durchschnitt. Dieser Zuwachs resultiert sowohl aus einem Geburtenüberschuss als auch aus Wanderungsgewinnen über den gesamten Untersuchungszeitraum. In einigen Teilbereichen, insbesondere auf der Veddel, kommt es durch Veränderungen in der Haushaltsstruktur (geringere Haushaltsgrößen) aber auch zu einer Verringerung der Bevölkerung.

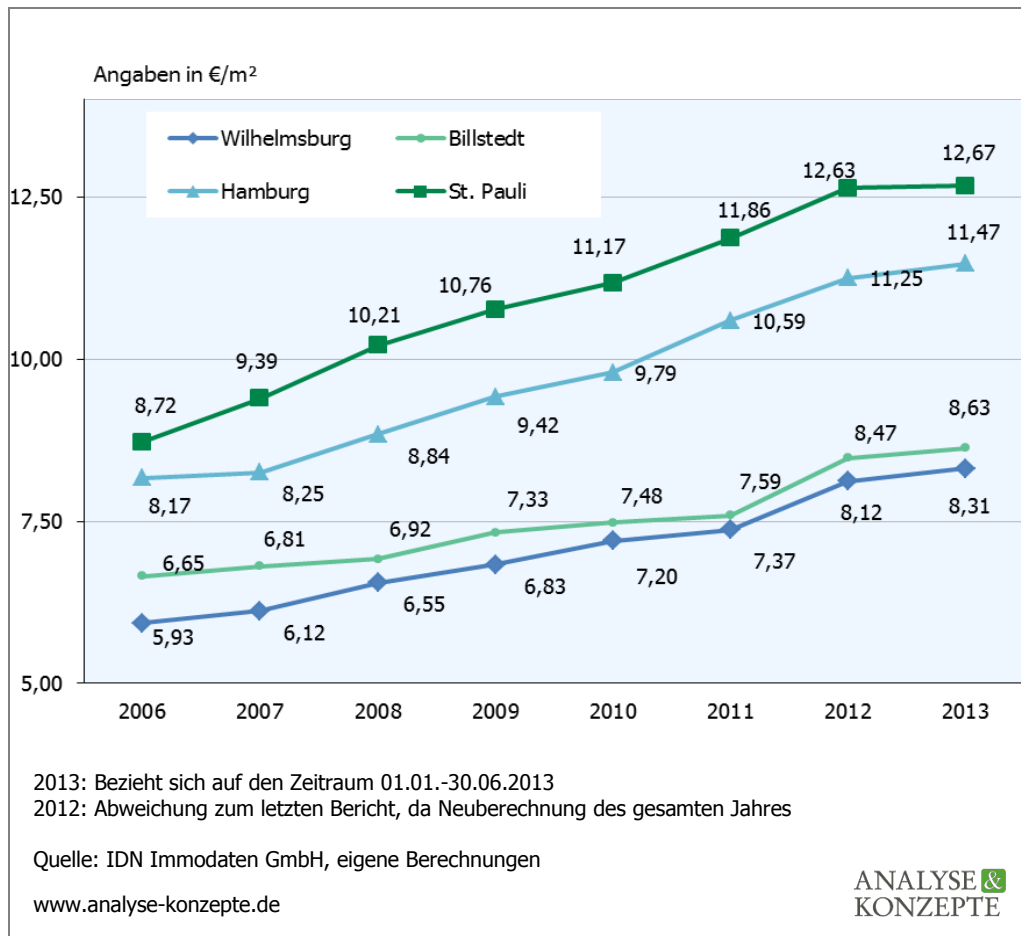
Wilhelmsburg-West weist in den letzten Jahren eine deutlichere Entwicklung im Bereich der Bevölkerungszunahme auf als die übrigen Stadtteile des Untersuchungsgebiets. Dies ist vor allem auf die Neubaumaßnahmen der neuen Wilhelmsburger Mitte zurückzuführen. Gerade im Bereich der "jungen" Haushalte ist hier ein Anstieg zu erkennen.

In Bezug auf die Sozialstruktur zeichnet sich eine weitere Verbesserung der Situation ab, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften ist stärker zurückgegangen als im Vergleichsstadtteil Billstedt und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist stark angestiegen. Allerdings konnte das Niveau der positiven Entwicklung in der Gesamtstadt noch nicht erreicht werden.

## 5 Wohnungsmarkt

- Die Wohnungsbestandsdaten werden für das Jahr 2012 nicht ausgewiesen. Hintergrund ist eine Bereinigung der Datengrundlage im Rahmen des Zensus 2011, durch die eine Vergleichbarkeit zwischen 2012 und den Vorjahren nicht mehr gegeben ist. Eine Fortschreibung der Daten wurde seitens des Statistischen Landesamtes noch nicht vorgenommen.
- Im Hinblick auf die Wohnungsgrößenstruktur sind der westliche Bereich Wilhelmsburgs und die Veddel vergleichbar. In beiden Ortsteilen gibt es einen überdurchschnittlich 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.
- Im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet gab es zwischen 2006 und 2011 einen leichten Zuwachs von 0,8 % und damit eine vergleichbare Entwicklung wie in Hamburg insgesamt.
- Mit rd. 30 % ist der Anteil an Sozialwohnungen am Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet nach wie vor überdurchschnittlich hoch (Hamburg: 11 %). Allerdings wird dieser als Folge der auslaufenden Bindungsfristen bis 2017 stark zurückgehen (s. Anhang Tab. 28).
- Im Jahr 2012 gab es einen nennenswerten Anstieg an Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau, der vor allem im Ortsteil 137 (Wilhelmsburg-West und Reiherstiegviertel) zu verorten ist. Die Zahl der Baufertigstellungen ist jedoch im Vergleich zum Jahr 2011 zurückgegangen, jedoch etwas höher als 2008 und 2009 (s. Anhang Tab. 26 und 27).
- Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgestellt werden, ist in den letzten Jahren nahezu gleich geblieben (s. Anhang Tab. 29).
- Das durchschnittliche Preisniveau der Angebotsmieten - also jener Wohnungen, die inseriert werden - liegt 2013 in Wilhelmsburg und Veddel bei 8,31 €/m<sup>2</sup> und damit etwa 0,20 € über dem Wert von 2012 (8,12 €/m<sup>2</sup>). Es befindet sich weiterhin unterhalb des Billstedter Angebotsmietenniveaus von 8,63 €/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt muss ein Hamburger Haushalt rund 3,20 €/m<sup>2</sup> mehr Miete zahlen als auf den Elbinseln.
- Zwischen 2009 und 2013 sind die inserierten Angebotsmieten um rund 22 % gestiegen, ebenso wie in Hamburg. Auf den Elbinseln ist die Preisdynamik etwas stärker als im Vergleichsstadtteil Billstedt (18 %) in gleichen Zeitraum.

**Abb. 7 Preisentwicklung der Angebotsmieten  
(durchschnittliche Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>)**

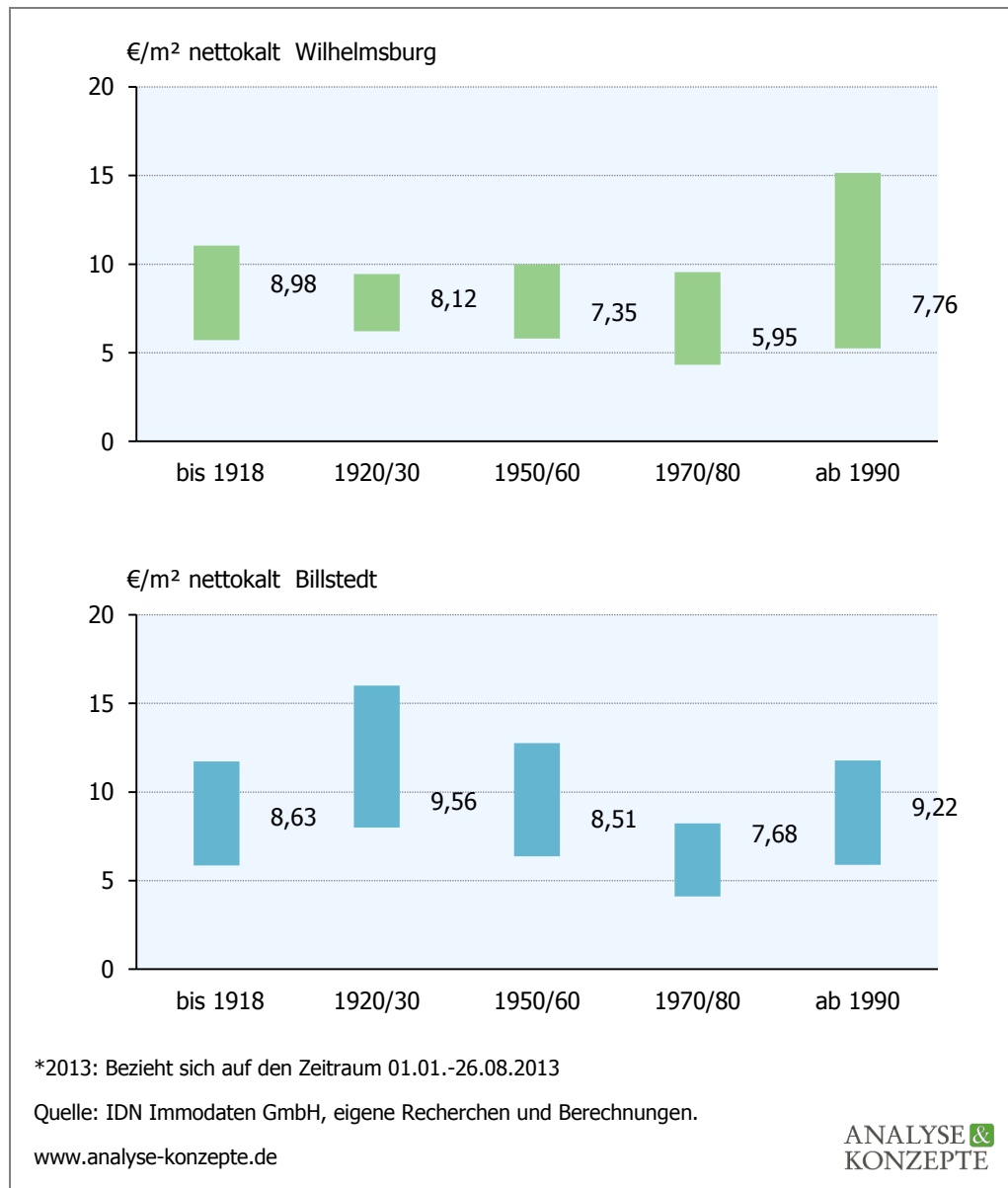


### Expertengespräche:

Das Gefühl, dass die Mieten "explodieren", ist auch bei den aktuellen Expertengesprächen wieder thematisiert worden. Vor allem im Neubaubereich Wilhelmsburg-West seien die Mieten überhöht und die Ausstattungen sehr gehoben. Die wohnungssuchende Bevölkerung habe Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, was auch daran läge, dass im übrigen Hamburg der Wohnraum knapp sei und man auf die Elbinseln ausweichen würde.

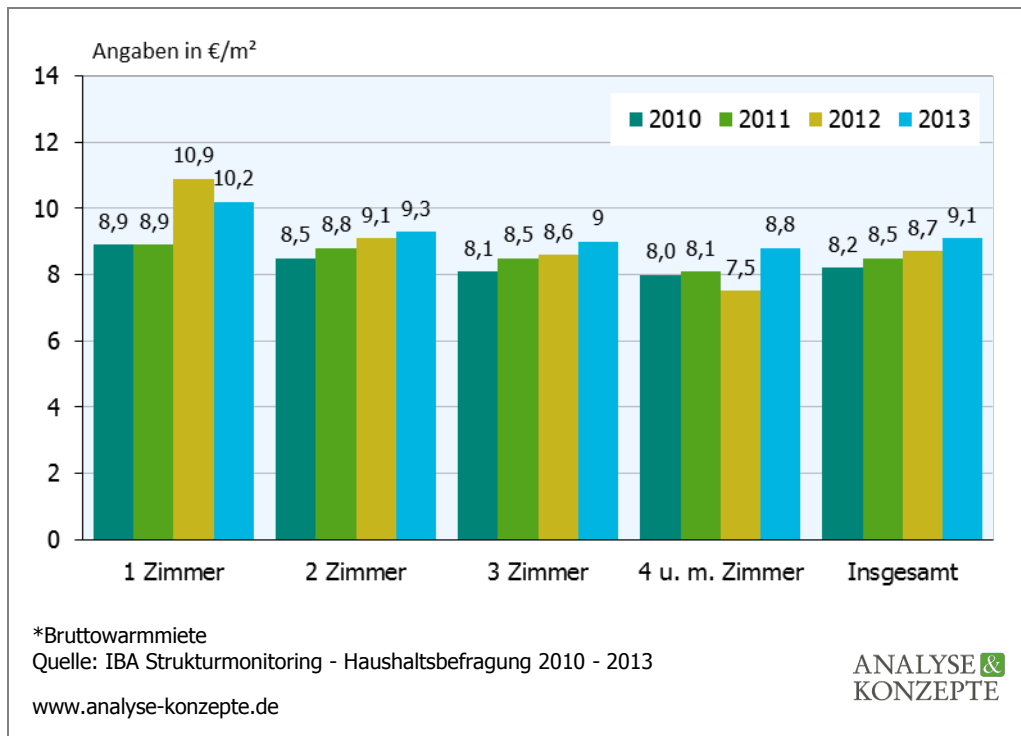
Die Wilhelmsburger Mitte wird zum Teil als "Satellit" wahrgenommen, da es sich aufgrund der neuen Bebauung und der "neuen" Bewohner vom Rest der Elbinseln abhebt und durch die Hochwertigkeit nicht den "normalen" Bedarfen der Wilhelmsburger entspreche. Eine Integration der Bewohner sei noch nicht geschehen, dabei ist zu berücksichtigen, dass diese noch nicht lange in Wilhelmsburg wohnen.

**Abb. 8 Preise der Mietwohnungsmarktsegmente (2013\*)**

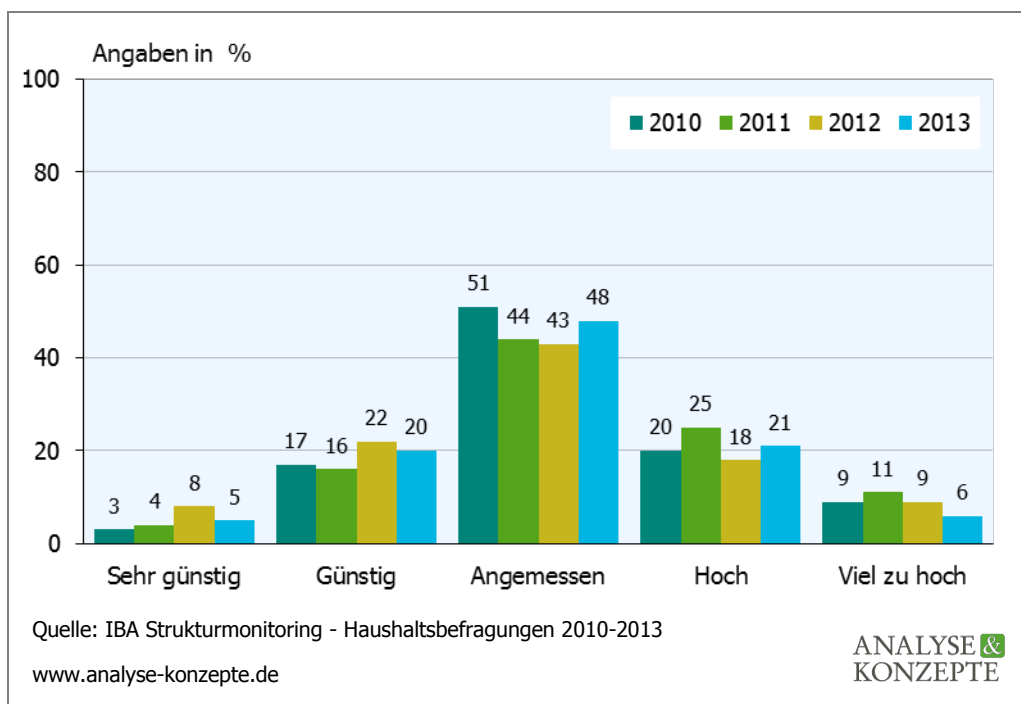


- Weiterhin ist relativ preiswerter Wohnraum in Wilhelmsburg und auf der Veddel insbesondere bei den Gebäuden der 70er und 80er Jahre zu finden. Auffällig ist die große Preisspanne im Segment ab 1990. Hierzu gehören in großem Umfang auch Sozialwohnungen, die dort zahlreich vertreten sind. Fast jede dritte 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 (s. Anhang Tab. 28).

**Abb. 9 Durchschnittliche Gesamtmiete\* - Haushaltsbefragung (Wilhelmsburg/Veddel)**



**Abb. 10 Beurteilung der Miethöhe - Haushaltsbefragung (Wilhelmsburg/Veddel)**



### **Bewohnerbefragung:**

Im Rahmen der Befragung Wilhelmsburger und Veddeleer Haushalte wurde aktuell eine durchschnittliche Brutto-Warmmiete von 9,10 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das sind 0,40 € bzw. 4,6 % mehr als im Jahr 2012 (s. Anhang S. 46, Tab. 36).

Der Anteil der Befragten, der den gezahlten Mietpreis als "angemessen" empfindet, ist gegenüber der letzten Befragung wieder von 43 % auf 48 % gestiegen. Der Anteil der Haushalte, die den Mietpreis als "hoch" oder "zu hoch" empfinden, ist gegenüber 2012 mit 27 % gleich geblieben.

Ein Indikator für mögliche Aufwertungsprozesse sind die Modernisierungstätigkeiten. Bei den in der aktuellen Befragung erfassten Haushalten wurden in 33 % der Fälle in den letzten zwei Jahren Modernisierungs- oder Instandsetzungstätigkeiten durchgeführt (2012: 18 %; 2011: 35 %; 2010: 40 %). Hierbei ging es vor allem um Maßnahmen an den Fenstern und die Wärmedämmung der Fassade sowie die Modernisierung der Bäder. In diesem Zusammenhang wurde bei jedem zweiten Haushalt die Miete erhöht. Wenn es nach Maßnahmen zu Mieterhöhungen kam, lagen diese im Durchschnitt bei 0,57 €/m<sup>2</sup> und damit nur geringfügig höher als im Vorjahr (0,53 €/m<sup>2</sup>).

### **Wohneigentum auf den Elbinseln günstiger als im Vergleichsstadteil Billstedt**

- Das Preisniveau bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** aus dem Bestand ist auf den Elbinseln im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen, jedoch weiterhin niedriger als in Billstedt. Auf den gesamten Zeitraum der Untersuchung betrachtet sind die Preise auf den Elbinseln und in Billstedt jeweils um rund 450 €/m<sup>2</sup> gestiegen (s. Tab. 1).
- Das Preisniveau für **Eigentumswohnungen** im Bestand ist stark gestiegen und liegt auf dem Niveau von Billstedt. Dies gilt auch für Eigentumswohnungen im Neubau (ab Baujahr 2008). Hier ist im Vergleich zum Vorjahr jedoch kein weiterer Anstieg zu verzeichnen (s. Tab. 2). Im Hamburger Vergleich liegen diese Preise am unteren Ende und spiegeln das Preisniveau in einfacheren Lagen wider.
- Bei den Neubauzahlen ist in Wilhelmsburg, unter Berücksichtigung jährlicher Schwankungen, ein Aufwärtstrend zu beobachten (s. Anhang Tab. 26). Dies ist insbesondere auf die IBA-Projekte, die zum Eröffnungsjahr errichtet wurden, zurückzuführen.

<b>Tab. 1 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser</b> (durchschnittliche Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> )				
	Bestand		Neubau	
	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt
<b>2013</b>	1.970	2.216	-	2.126
<b>2012</b>	1.740	1.946	2.077	2.226
<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>	↗	↗	-	⇒

Quelle: LBS Preisspiegel. ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 2 Kaufpreise Eigentumswohnungen</b> (durchschnittliche Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> )						
	Bestand			Neubau		
	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt	St. Pauli	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt	St. Pauli
<b>2013</b>	1.721	1.710	4.101	2.690	2.734	3.864
<b>2012</b>	1.272	1.494	3.222	2.705	-	3.488
<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>	↗	↗	↗	⇒	-	↗

Quelle: LBS Preisspiegel. ANALYSE &  
KONZEPTE

**Fazit:**

Die allgemeine Anspannung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt wirkt sich weiterhin auch auf die derzeitigen Entwicklungen auf den Elbinseln aus. Mieten und teilweise auch Kaufpreise von Bestandseinheiten im Untersuchungsgebiet weisen eine stark steigende Tendenz auf, diese Veränderungen bewegen sich aber - ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau - im Großen und Ganzen auf dem Niveau der Stadt insgesamt und liegen größtenteils niedriger als im Vergleichsstadtteil Billstedt.

Höhere durchschnittliche Miet- und Kaufpreise im Neubausegment sind vor allem auf die aktuellen Neubauten im Zusammenhang mit der IBA in Wilhelmsburg-West zurückzuführen.

## 6 Bildung und Arbeit

- Der Anteil der Schülerinnen und Schüler, die auf den Elbinseln wohnen und ihr Abitur machen, hat sich von 23 % (2008/2009) auf aktuell 30 % erhöht. Demgegenüber haben 2012 im Durchschnitt 55 % aller Hamburger Schüler das Abitur gemacht.
- Der Anteil der Schulabgänger ohne Schulabschluss ist mit 17 % auf den Elbinseln weiterhin wesentlich höher als in Hamburg insgesamt (7 %). Allerdings ist auch hier eine positive Entwicklung erkennbar, denn im Schuljahr 2008/2009 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	2011/12	2008/09	2011/12	2008/09	2011/12	2008/09	2011/12
SR Wilhelmsburg-Reiherstieg	30	15	36	36	16	27	18	22
SR Korallusviertel/Bahnhofs- viertel/Schwentnerring	25	15	19	25	31	27	25	33
SR Georgswerder/Kirchdorf	23	20	21	18	28	28	28	34
<b>Wilhelmsburg</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>30</b>
<b>Veddel</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>27</b>
<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>30</b>
<b>Billstedt</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>22</b>	<b>28</b>	<b>37</b>
<b>Hamburg</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>48</b>	<b>55</b>

Quelle: IFBQ – Schuljahresstatistik 2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

<b>Tab. 4 Entwicklungstrend Schulentlassene</b> (nach Wohnort)				
Sozialraum	ohne Haupt- schulabschluss	mit Haupt- schulabschluss	Realschule	Abitur/ Fachhoch- schulreife
	2008/09-2011/12	2008/09-2011/12	2008/09-2011/12	2008/09-2011/12
SR Wilhelmsburg-Reiherstieg	↓	→	↑	↑
SR Korallusviertel/Bahnhofs- viertel/Schwentnerring	↓	↑	↓	↑
SR Georgswerder/Kirchdorf	↓	↓	→	↑
<b>Wilhelmsburg</b>	↓	→	↑	↑
<b>Veddel</b>	↑	↓	↓	↑
<b>Untersuchungsgebiet</b>	↓	→	→	↑
<b>Billstedt</b>	↓	→	↓	↑
<b>Hamburg</b>	→	→	↓	↑

Quelle: IFBQ 2010/2012

ANALYSE &  
KONZEPTE

### **Expertengespräche:**

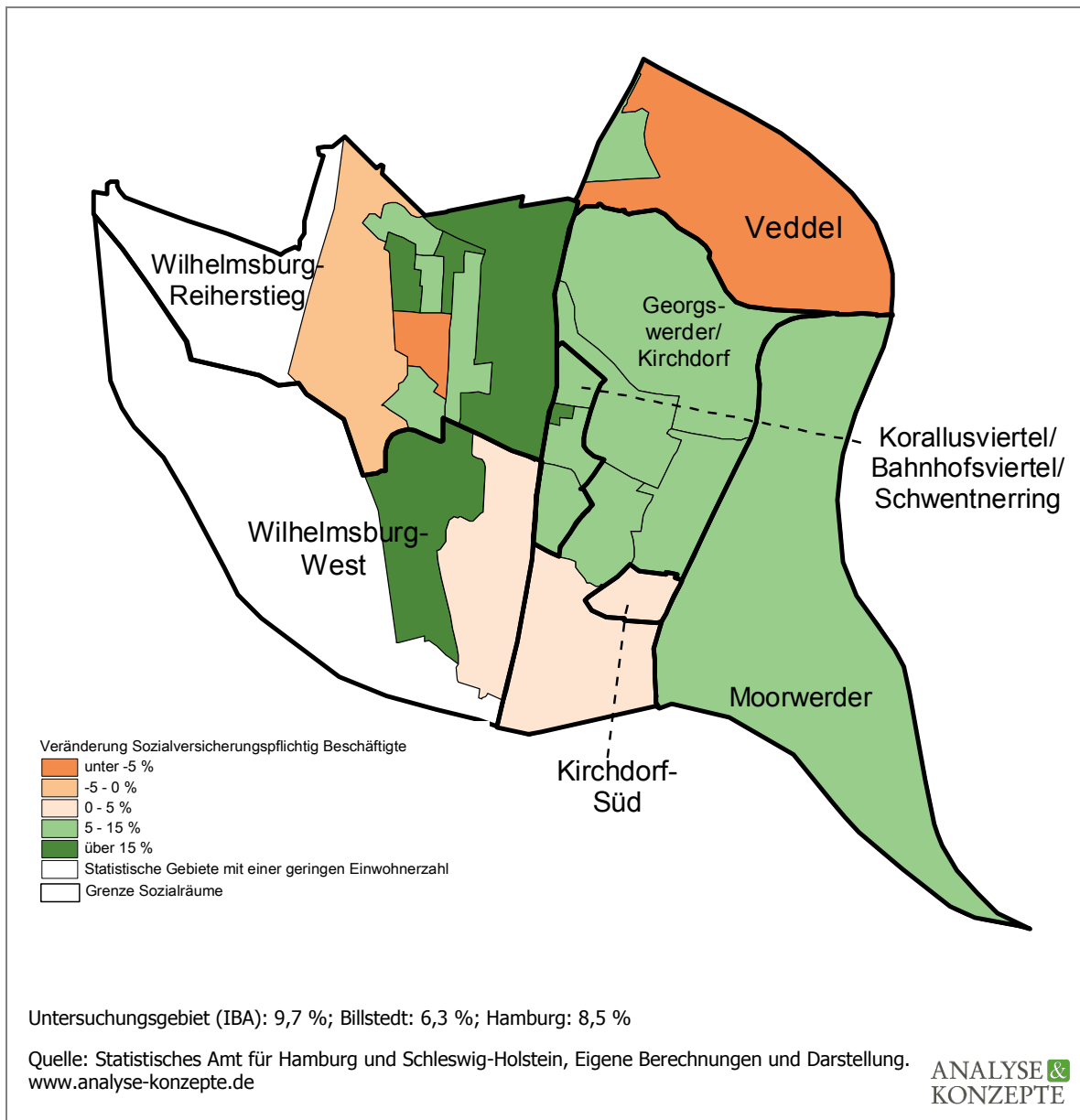
Auch aktuell werden die Handlungsansätze der Bildungsoffensive von den befragten Experten wieder positiv bewertet. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die angestrebte Vernetzung der Bildungseinrichtungen und die damit einhergehenden Verbesserungen noch mehr Zeit brauchen und die Erfolge sich vielfach erst in einigen Jahren zeigen werden.

Die Aktivitäten auf der Bildungsebene tragen auch dazu bei, dass Familien mit Kindern häufiger im Stadtteil verbleiben und diesen nicht mehr aufgrund der unbefriedigenden Schulsituation verlassen. Von Eltern, die auf den Elbinseln leben, wird immer häufiger auch eine Schule in diesem Gebiet ausgewählt anstatt auf eine Schule in Harburg oder nördlich der Elbe auszuweichen.

### **Beschäftigungssituation entwickelt sich positiv**

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat im Untersuchungsgebiet zwischen 2009 und 2012 um 9,7 % zugenommen, damit setzt sich die positive Entwicklung der letzten Jahre fort. Erstmals überschreitet diese Steigerung den Hamburger Durchschnitt von 8,5 % (2009-2012). In Billstedt war der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 6,3 % hingegen geringer.
- Den höchsten Beschäftigtenanteil weisen die Sozialräume Wilhelmsburg-West und Moorwerder mit jeweils 55 % auf. Den geringsten Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben die Sozialräume Kirchdorf-Süd sowie das Reiherstiegviertel.
- Positiv entwickelt hat sich die Situation im Hinblick auf die Arbeitslosigkeit bei den 15-25-Jährigen. Der Anteil der jungen Arbeitslosen ist seit 2006 - analog zur Gesamtentwicklung in Hamburg - gesunken.

**Abb. 11 Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten  
2009-2012**



**Fazit:**

Die positive Entwicklung der Bildungssituation im Untersuchungsraum in den vergangenen Jahren setzt sich auch weiter fort. Ein wichtiger Indikator hierfür ist die steigende Zahl der Abiturienten und die fallende Zahl der Schulabgänger ohne Abschluss.

Zudem nimmt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten fortwährend zu, was auch auf die positive wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Hamburg zurückzuführen ist.

## 7 Einzelhandel

### Vergleichsweise einseitiges Einzelhandelsangebot

- In den letzten Jahren hat sich an der Struktur des Einzelhandels in Wilhelmsburg und Veddel nicht sehr viel verändert, sie ist deutlich durch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geprägt. Das Angebot in den Quartieren Veddel und Kirchdorf-Süd besteht fast ausschließlich aus einzelnen Supermärkten und Discountern, 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 wurde der erste Supermarkt – vorher gab es nur Discounter – auf den Elbinseln eröffnet, was zu einer verbesserten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geführt hat, zudem wurden gastronomische Einrichtungen eröffnet.

#### Expertengespräche:

Die befragten Experten gaben an, dass das Handwerk und die Fachgeschäfte aus dem Straßenbild der Elbinseln zunehmend verschwinden, jedoch sei dies kein explizites Problem der Elbinseln, sondern vielmehr ein allgemeines Problem.

Als Schritt in die richtige Richtung wird der Berta-Kröger-Platz gesehen, hier wird vor allem die neu entstandene Gastronomie gut angenommen und die Rückkehr des Wochenmarktes als positives Zeichen gewertet. Es müsse aber weiterhin daran gearbeitet werden, dass dieser Platz ein Zentrum mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Elbinseln wird, so die Experten.

Als neuer Szenestadtteil wird das Reiherstiegviertel noch immer nicht gesehen, es sei vielmehr eine "normale" Entwicklung der Gastronomie und würde die Bedürfnisse der Bewohner bedienen. Es sei jedoch auch Gastronomie entstanden, die höherpreisig ist, ob sie auch nach dem Ende IBA noch weiterhin existieren wird, bleibt eine offene Frage.

- Die Mietenentwicklung im Einzelhandel deutet auf eine gewisse Dynamik in der Entwicklung hin. So stiegen die Mieten zwischen 2009 und 2013 von etwa 8 auf fast 13 €/m<sup>2</sup>. Allerdings gibt es nach wie vor auch Leerstände, insbesondere im Reiherstiegviertel. Eine überproportionale Anhebung der Gewerbemieten ist darüber hinaus nicht erkennbar.

<b>Tab. 5 Gewerbemietenentwicklung</b> (in €/m <sup>2</sup> nettokalt)					
		<b>Büro</b>	<b>Einzelhandel</b>	<b>Produktion</b>	<b>Lager</b>
<b>2013</b>	Wilhelmsburg/Veddel	8,24	12,88	5,03	4,49
<b>2012</b>	Wilhelmsburg/Veddel	7,89	10,84	4,82	4,61
<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.

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 8 Wohn- und Lebensbedingungen

### **Bewohnerbefragung:**

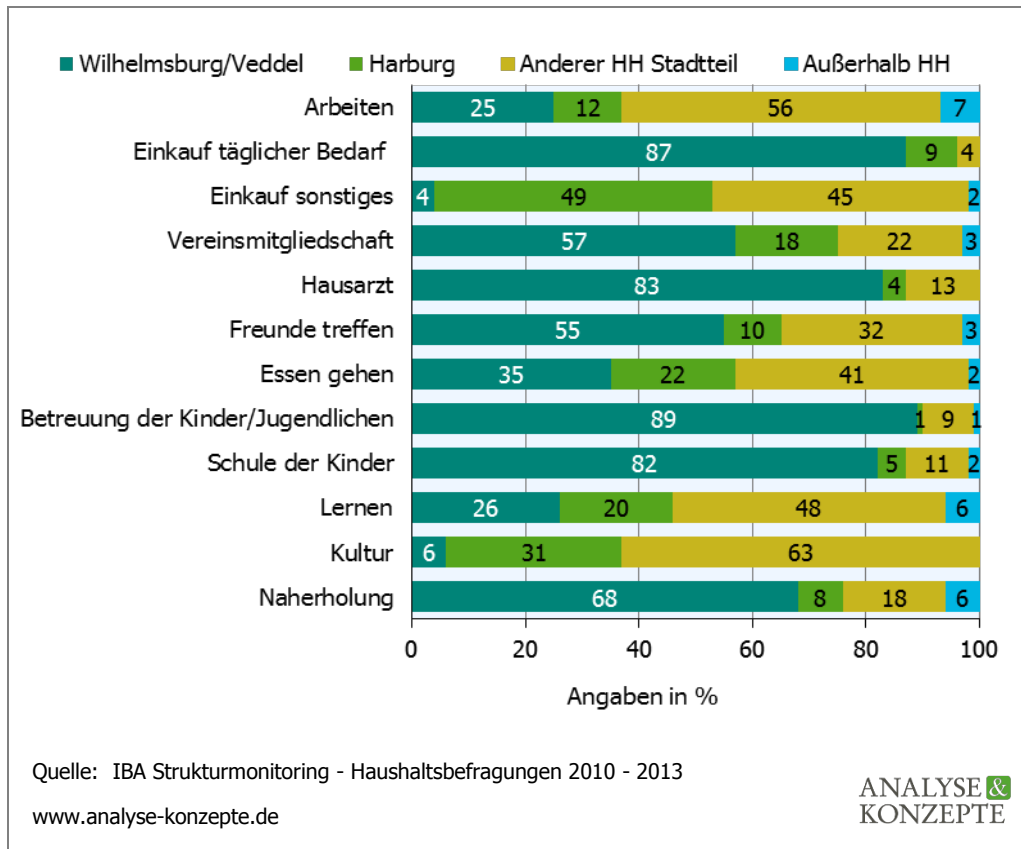
Die Wohnzufriedenheit bei Mieterinnen und Mietern auf den Elbinseln hat sich insgesamt weiter verbessert. 20 % der Befragten geben an, mit der allgemeinen Wohnsituation sehr zufrieden zu sein. Bei denjenigen, die unzufrieden sind, werden als Gründe weiterhin das Wohnumfeld an erster Stelle, gefolgt von Nachbarschaft und sozialem Umfeld aufgeführt. Deutlich zugenommen hat allerdings der Anteil, der aufgrund von aus Mietersicht hohen Wohn- und Nebenkosten unzufrieden ist.

Aus Sicht von 51 % der Befragten hat sich die Lebenssituation auf der Elbinsel verbessert. Dieser Anteil ist gegenüber 2012 (30 %) sehr stark angestiegen.

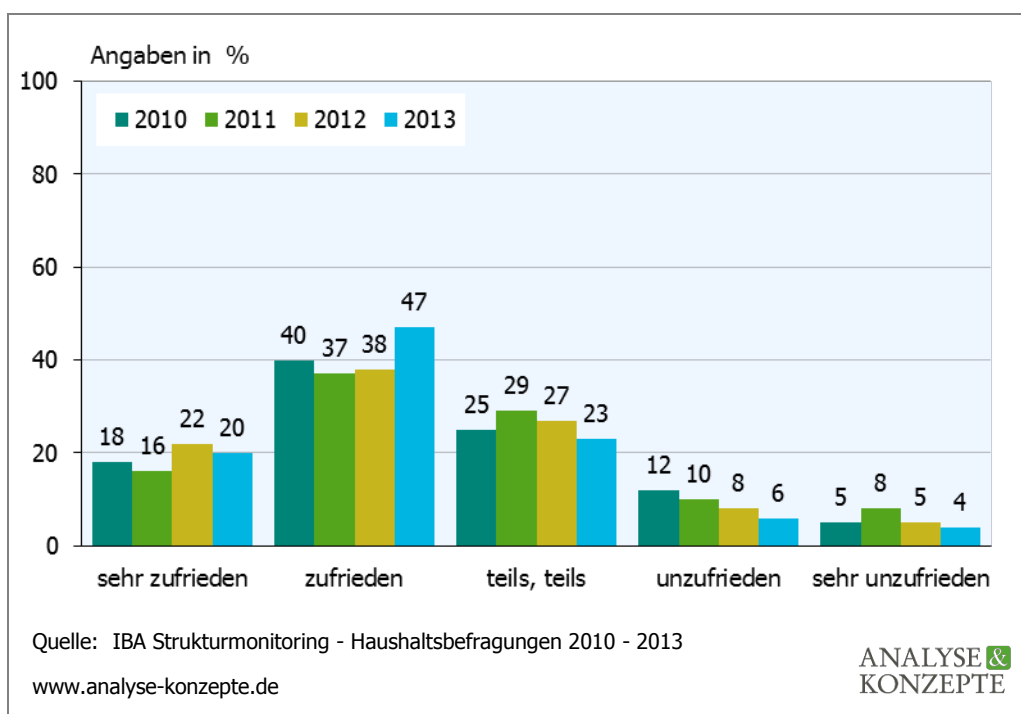
Insgesamt zieht ein Fünftel der Befragten einen Umzug in Betracht. Der Anteil derjenigen, die auf jeden Fall innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen möchten hat, ist aber deutlich zurückgegangen. Als Umzugsgründe spielen dabei insbesondere eine Unzufriedenheit mit der derzeitigen Wohnung bzw. dem unmittelbaren Wohnumfeld eine Rolle. Der Anteil derjenigen Bewohner mit Umzugswunsch, die erneut eine Wohnung in Wilhelmsburg oder Veddel mieten würde, liegt mit 39 % etwas über dem Niveau von 2012 (36 %).

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit einzelnen Aspekten des Wohnumfelds weitgehend unverändert.

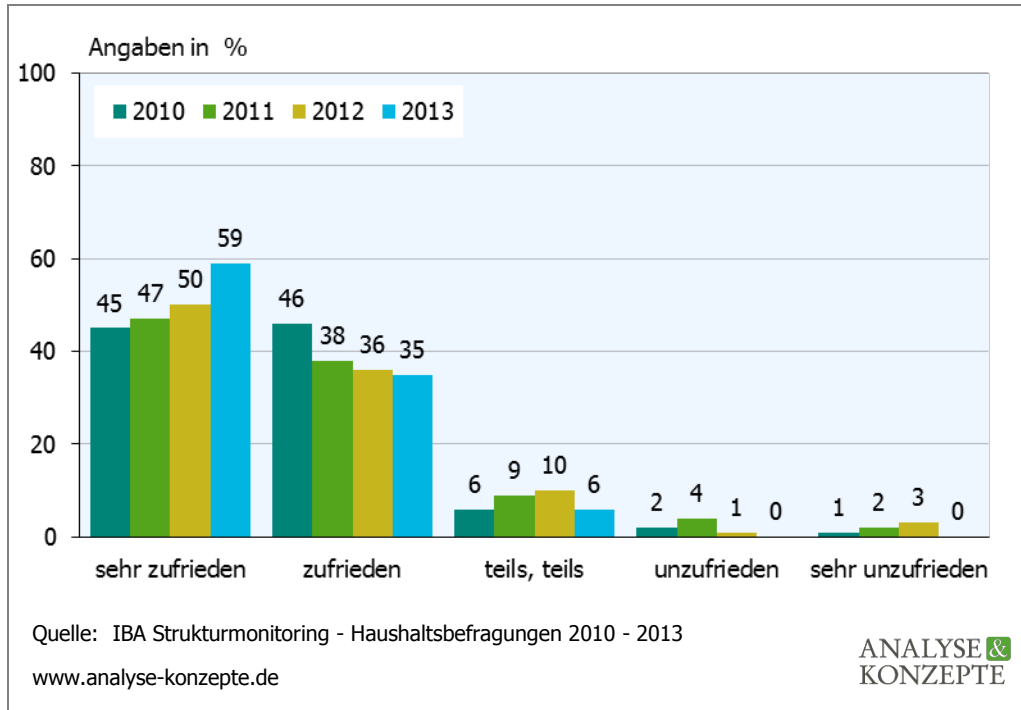
**Abb. 12 Nachgehen von Tätigkeiten**



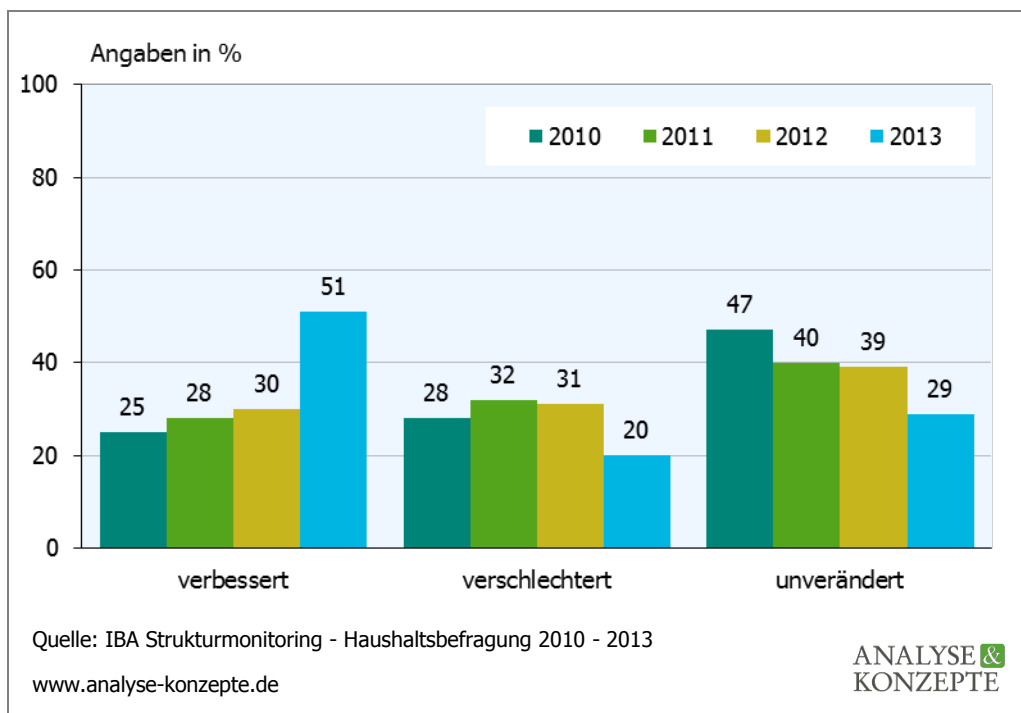
**Abb. 13 Wohnzufriedenheit der Mieter**



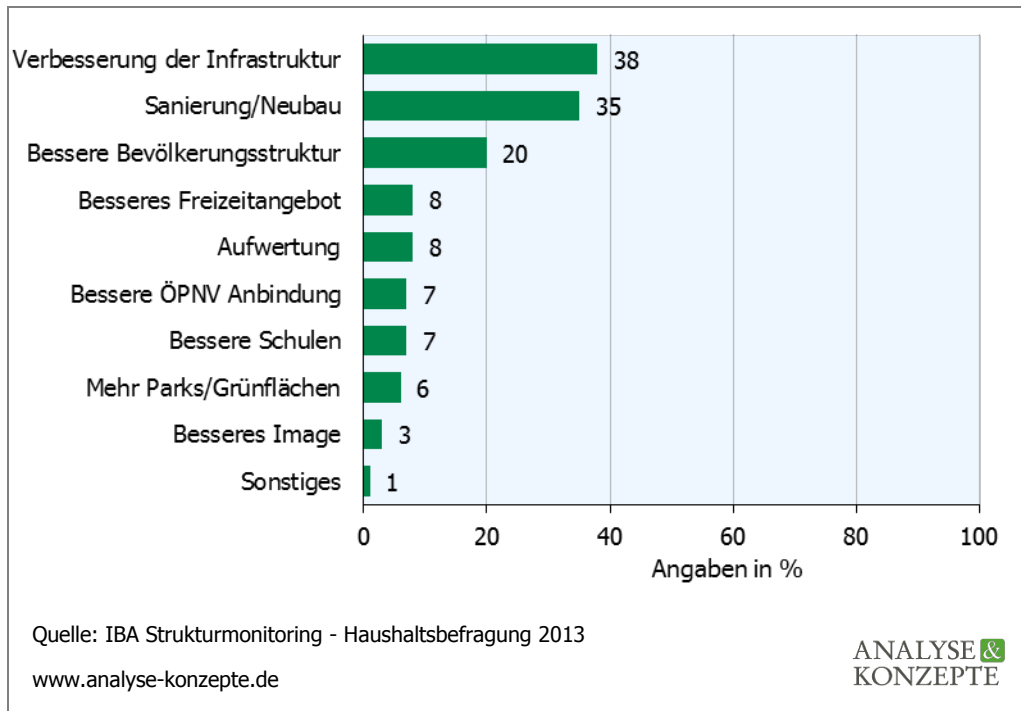
**Abb. 14 Wohnzufriedenheit der Eigentümer**



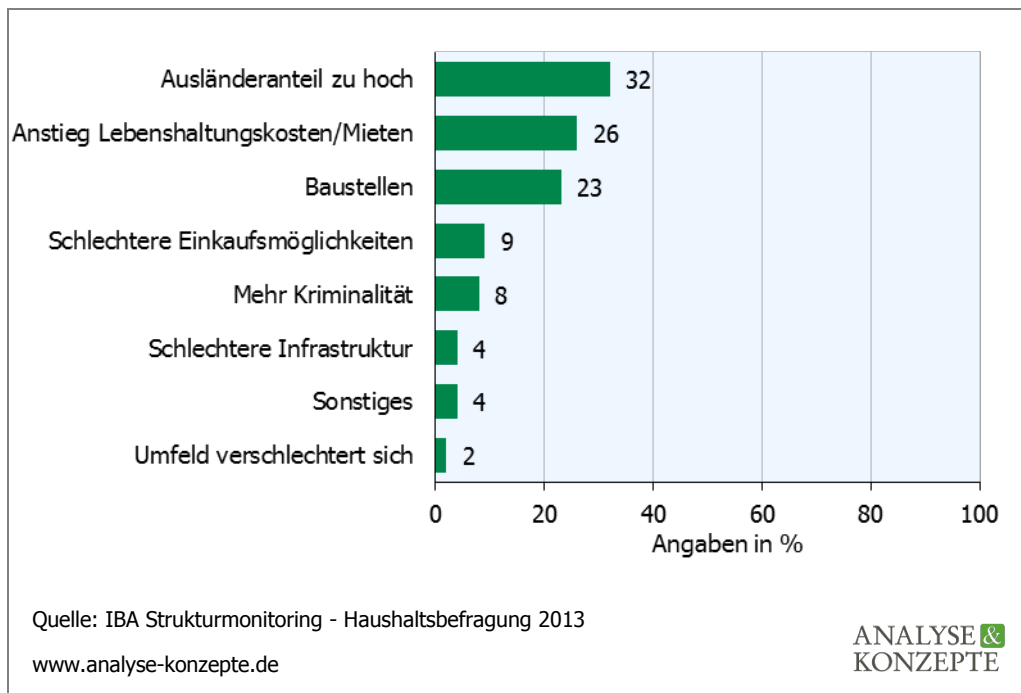
**Abb. 15 Veränderung der Lebensbedingungen (Telefonbefragung)**



**Abb. 16 Was hat sich verbessert?**



**Abb. 17 Was hat sich verschlechtert?**

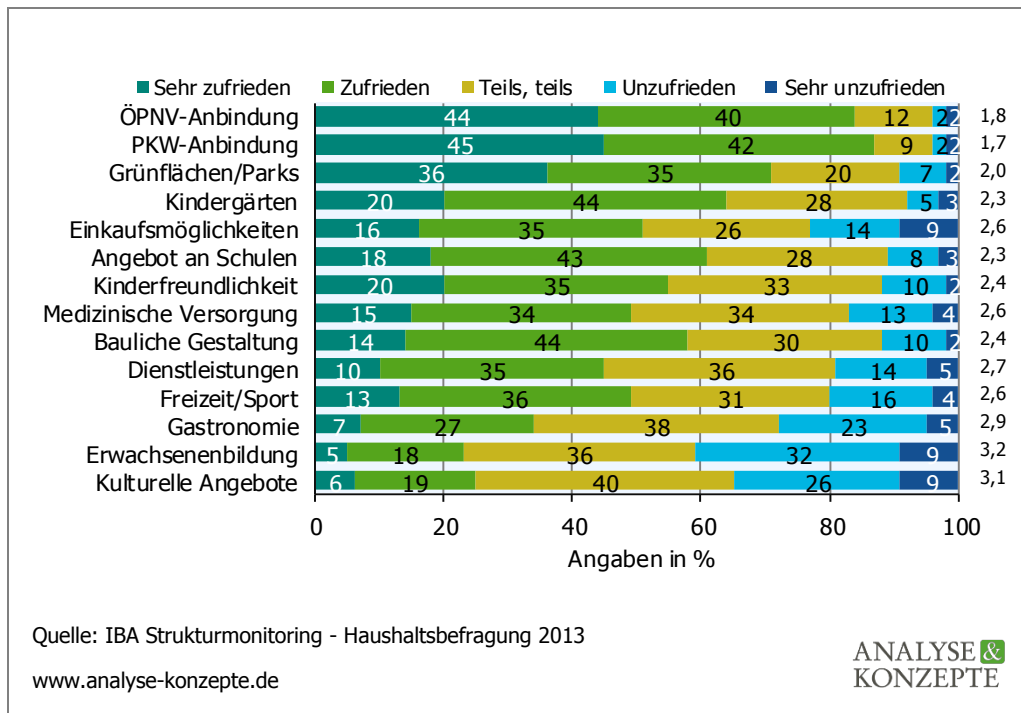


<b>Tab. 6 Umzugspläne nach Alter</b> (Anteile in Prozent)				
		<b>Ja, auf jeden Fall</b>	<b>Ja, wahrscheinlich</b>	<b>Nein</b>
<b>Unter 30 Jahre</b>	<b>2013</b>	9	31	60
	<b>2012</b>	32	2	66
	<b>2011</b>	25	23	52
	<b>2010</b>	33	16	51
<b>30 bis 44 Jahre</b>	<b>2013</b>	8	16	76
	<b>2012</b>	22	19	59
	<b>2011</b>	19	12	69
	<b>2010</b>	12	19	69
<b>45 bis 64 Jahre</b>	<b>2013</b>	5	11	84
	<b>2012</b>	6	5	89
	<b>2011</b>	5	8	87
	<b>2010</b>	5	10	85
<b>65 bis 79 Jahre</b>	<b>2013</b>	3	4	93
	<b>2012</b>	5	4	91
	<b>2011</b>	2	7	91
	<b>2010</b>	5	4	91
<b>80 Jahre und älter</b>	<b>2013</b>	0	6	94
	<b>2012</b>	6	5	89
	<b>2011</b>	6	0	94
	<b>2010</b>	3	3	94
<b>Gesamt</b>	<b>2013</b>	7	16	77
	<b>2012</b>	16	8	76
	<b>2011</b>	14	12	74
	<b>2010</b>	8	10	82

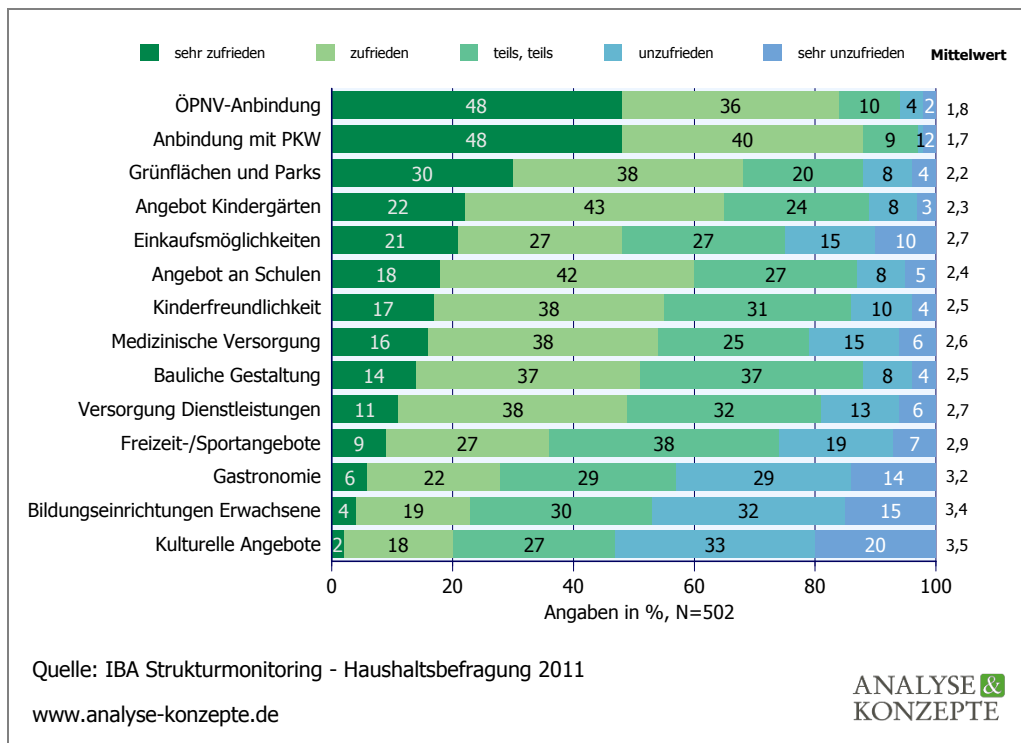
Quelle: IBA Strukturmonitoring - Haushaltsbefragungen 2010 - 2013

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Abb. 18 Beurteilung des Wohnumfeldes 2013**



**Abb. 19 Beurteilung des Wohnumfeldes 2011**



**Fazit:**

Die Wohnzufriedenheit vieler Bewohner wird zwar weiterhin relativ stark durch die umfangreichen Baumaßnahmen und baulichen Veränderungen im Untersuchungsraum ungünstig beeinflusst, hat sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr verbessert.

Die Befragungen zeigen insgesamt eine recht hohe Stabilität der Ergebnisse, es lassen sich weder weiterreichende positive noch negative Entwicklungsaspekte benennen. Eine gewisse gesteigerte Zufriedenheit ist beim kulturellen Angebot, den Angeboten an Erwachsenenbildung und an Schulen erkennbar.