ANALYSE & KONZEPTE

IBA Hamburg GmbH

IBA Strukturmonitoring 2010

- Endbericht -

Hamburg, den 29. November 2010

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Jens Töpper

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

Inhalt

1 Einführung 1

2 Untersuchungsgebiet 2

3 Zentrale Ergebnisse aus dem Strukturmonitoring 3

Abbildungen

Abb. 1 Räumliche Gliederung des Untersuchungsgebietes 2

Abb. 2 Bevölkerungs- und Altersstrukturveränderung 2006-2009 4

Abb. 3 Räumliche Verteilung der Wanderungen 5

Abb. 4 Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten und Veränderung 6

Abb. 5 Durchschnittliche Gesamtmiete 8

Abb. 6 Beurteilung der Miethöhe 8

Abb. 7 Preisentwicklung der Angebotsmieten 11

Abb. 8 Preise der Mietwohnungsmarktsegmente (2010) 11

Abb. 9 Wohnzufriedenheit nach Mietern und Eigentümern 12

Abb. 10 Veränderung der Lebensbedingungen 13

Abb. 11 Umzugspläne nach Altersgruppen 13

Abb. 12 Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2006-2009 16

Abb. 13 Beurteilung des Wohnumfeldes 18

Abb. 14 Bindung zum Stadtteil 18

Tabellen

Tab. 1 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser 9

Tab. 2 Kaufpreise Eigentumswohnungen 9

Tab. 3 Schulentlassene (nach Wohnort) 15

Tab. 4 Gewerbemietenentwicklung 17

1 Einführung

Die Elbinseln Wilhelmsburg und Veddel sind klassische Arbeiterwohngebiete im Herzen Hamburgs, die in der Vergangenheit aufgrund einer ungünstigen Entwicklung der Sozial- und Infrastruktur eine negative Stigmatisierung erfahren haben. Mit dem Leitprojekt "Sprung über die Elbe" hat die Stadt Hamburg 2004 die Elbinseln in den Fokus der Stadtentwicklung gestellt und seit 2006 besteht mit der IBA Hamburg (IBA) in Wilhelmsburg und auf der Veddel das größte städtebauliche Projekt Hamburgs neben der HafenCity. Bis 2013 sollen die Stadtteile mit neuen Ideen und integrativen Projekten im sozialen, kulturellen und ökologischen Bereich Impulse für einen positiven strukturellen Wandel erhalten. Der Projektrahmen der IBA reicht von der Aufwertung öffentlicher Räume über eine kreative Quartiersentwicklung bis zu neuen Modellen integrativen Wohnungsbaus, eine Bildungsoffensive sowie praktischen Beschäftigungs- und Ausbildungsprojekten für Jugendliche.

Die damit eingeleitete, vonseiten der Stadt gewollte behutsame Aufwertung der Elbinseln führt bei Teilen der Bevölkerung allerdings auch zu - oftmals recht subjektiv geprägten - Befürchtungen im Hinblick auf eine mögliche Gentrifizierung des Stadtteils und der damit für die angestammte Bevölkerung verbundenen negativen Effekte. Umso wichtiger ist es, auf Basis "harter" Fakten und Daten zu dokumentieren, wie dieser Prozess tatsächlich verläuft und welche Effekte erreicht werden konnten.

Um die strukturellen Verbesserungen und Erfolge durch die IBA für die Entwicklung von Wilhelmsburg und Veddel zu dokumentieren und so den Prozess der Stadtteilentwicklung auf einer objektiven Basis zu begleiten, wird im Auftrag der IBA Hamburg GmbH und in Kooperation mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) ein Strukturmonitoring durchgeführt. Darin 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 soll den Zeitraum von 2002 bis 2013 abdecken und so eine fundierte Analyse und Bewertung der langfristigen - negativen und positiven - Entwicklungen der Elbinseln ermöglichen.

Mit dem Strukturmonitoring werden die Entwicklungserfolge unter der Zielsetzung "Aufwertung ohne Verdrängung" der IBA transparent gemacht und gleichzeitig Entwicklungschancen und -potenziale aufgezeigt, um die Ziele und Strategien der IBA fortzuentwickeln.

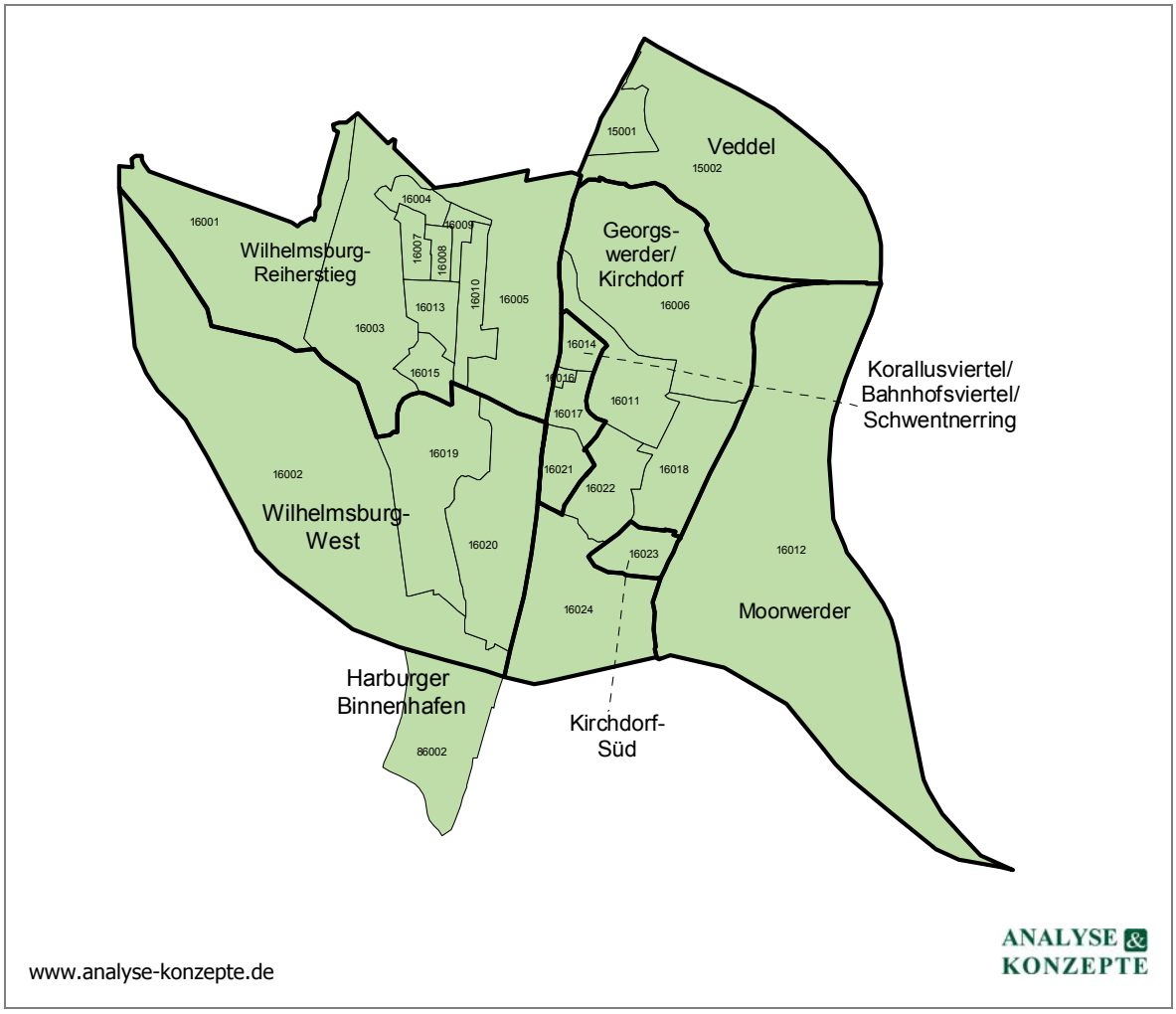
Durch einen Vergleich der Indikatorenentwicklung auf den Elbinseln mit der in Hamburg insgesamt sowie Billstedt als innerstädtischem Stadtteil, der mit klassischen Städtebauförderinstrumenten entwickelt wird, können die besonderen IBA-Effekte identifiziert werden.

Zur Optimierung der Datengrundlagen erfolgten zudem Befragungen Wilhelmsburger und Veddeler Haushalte sowie Expertengespräche. Hierdurch konnten Themenfelder in die Analysen und Bewertungen einbezogen werden, die nicht durch bestehende Statistiken abgedeckt werden. Ergebnisse aus den Befragungen und Gesprächen sind in diesem Bericht mit einem grauen Kasten hinterlegt.

2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Gebiet der IBA Hamburg. Dabei handelt es sich um die Elbinseln mit den Stadtteilen Wilhelmsburg und Veddel.[1] 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.

Abb. 1 Räumliche Gliederung des Untersuchungsgebietes nach Sozialräumen und statistischen Gebieten



[1] Der Bereich der Harburger Schlossinsel wurde in der Datenanalyse nicht berücksichtigt, da eine isolierte Betrachtung dieses Harburger Teilbereiches anhand der Indikatoren nicht möglich ist.

3 Zentrale Ergebnisse aus dem Strukturmonitoring

Das Monitoring spannt im Sinne einer integrativen Stadtteilentwicklung einen breiten Bogen zwischen unterschiedlichen Handlungsfeldern der IBA, die die Bereiche Bevölkerung, Wohnen, Gewerbe und Bildung umfassen:

Die Bevölkerung auf den Elbinseln wächst

- Die Bevölkerungsentwicklung auf den Elbinseln ist seit 2006 positiv - zwischen 2006 und 2009 nahm die Bevölkerung um 1,6 % zu. Dies ist ein höherer Zuwachs als in Billstedt (0,7 %) und als im Hamburger Durchschnitt, denn in Hamburg ist die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum fast unverändert geblieben.
- Die steigende Bevölkerung ist in den letzten Jahren vor allem auf den jährlichen Überschuss von ca. 200 bis 270 Neugeborenen zurückzuführen. Hiermit heben sich Wilhelmsburg und Veddel deutlich von der Entwicklung in Hamburg insgesamt ab, denn stadtweit gibt es seit Jahren einen Sterbeüberschuss von mehreren Hundert Personen, im letzten Jahr waren es sogar 1.000 Personen.

Zuzug vor allem durch junge Menschen

- Es ziehen mehr Menschen auf die Elbinseln als von dort wegziehen. So ist z. B. für die Jahre 2006 und 2007 ein deutlich positiver Wanderungssaldo für die Elbinseln zu verzeichnen.[2]
- Verantwortlich für die Zuzüge ist vor allem die hoch mobile Gruppe der 18- bis 30-Jährigen. Zu dieser Gruppe zählen insbesondere junge Menschen, die wegen einer Ausbildung oder eines Studiums nach Hamburg bzw. auf die Elbinseln ziehen. Besonders stark zieht die Veddel junge Menschen an, seit 2007 ist jeder zweite Zuziehende zwischen 18 und 30 Jahre jung. In Hamburg und in Wilhelmsburg ist dies nur rund jeder Dritte.
- Viele Neugeborene 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. Daran wird sich in absehbarer Zukunft auch nichts ändern.

Kleinräumig unterschiedliche Entwicklungen

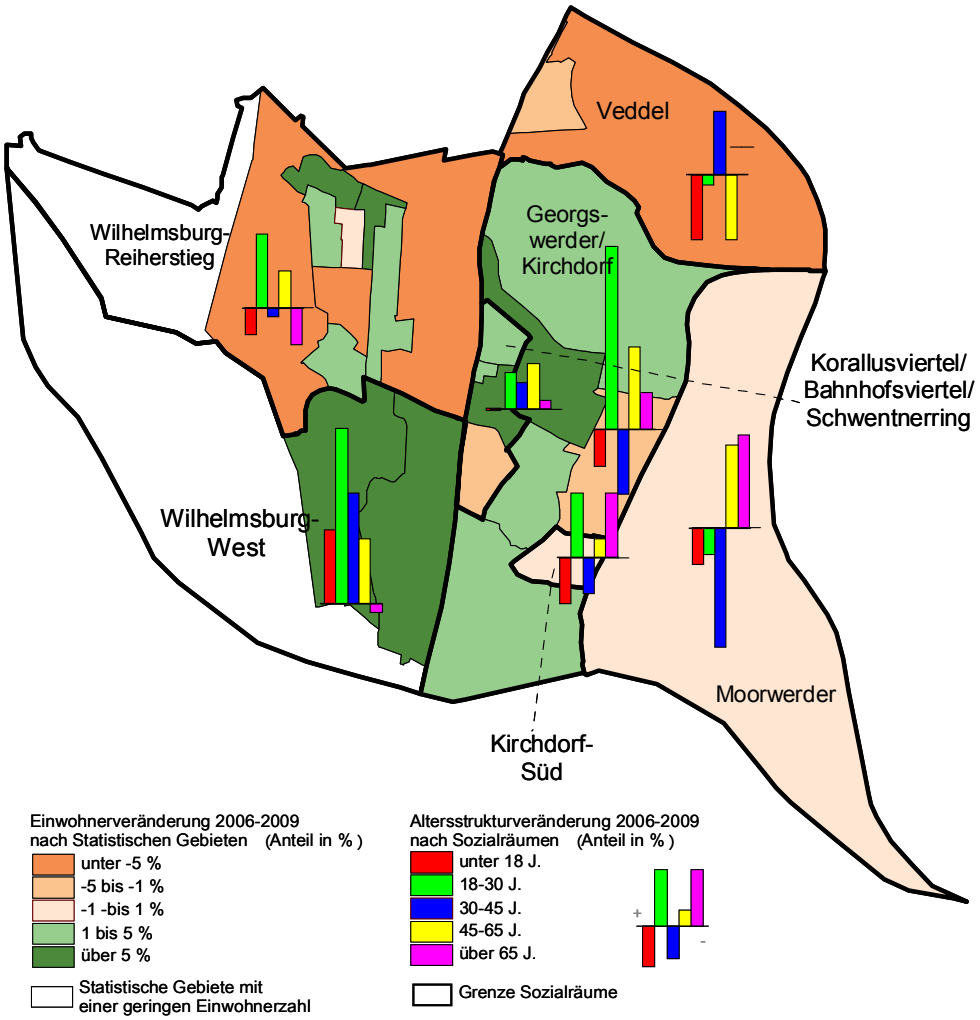
- In den Sozialräumen des Untersuchungsgebietes sind die altersstrukturellen Verschiebungen sehr unterschiedlich. Während die Anteile der Kinder auf der Veddel, in Kirchdorf-Süd und in Wilhelmsburg-Reiherstieg deutlich zurück gehen, ist in Wilhelmsburg-West eine Zunahme zu verzeichnen. Da in Wilhelmsburg-West auch der Anteil der 20- und 30-Jährigen zunimmt, deutet dies auf eine Zunahme an Familien hin.

---

[2] 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.

- Von einem Bevölkerungszuwachs profitieren insbesondere die dicht bebauten Gebiete, wie das Bahnhofsviertel und das nördliche Reiherstiegviertel, aber auch Wilhelmsburg-West und Georgswerder-Kirchdorf.
- Auffällig ist, dass die Gruppe der 30-44-Jährigen, also die Gruppe der Eigentumsbildner und Umlandwanderer fast gleich geblieben ist. In Hamburg und auch in Billstedt geht diese Altersgruppe merklich zurück.

Abb. 2 Bevölkerungs- und Altersstrukturveränderung 2006-2009



Einwohnerveränderung: Untersuchungsgebiet (IBA): 1,6 %;
Billstedt: 0,7 %; Hamburg: 0,0 %

Quelle: Einwohnermelderegister 2009
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Zuzug aus anderen Hamburger Stadtteilen unverändert

- Ein wichtiges Ziel der IBA ist es, den Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen zu initiieren. Dies ist bisher anhand der statistischen Daten nicht erkennbar. Die Zuwanderungen aus dem Hamburger Stadtgebiet sind seit 2006 auf konstantem Niveau - in den letzten drei Jahren zogen jährlich rund 1.300 Personen aus Hamburg auf die Elbinseln. Davon kommen 30 % aus den Stadtteilen südlich der Elbe (z. B. Harburg, Heimfeld) rund 70 % wagen den Sprung über die Elbe aus den nördlichen Stadtteilen (z. B. St. Pauli, Billstedt).

- Insgesamt bleibt der Wanderungssaldo gegenüber dem Hamburger Stadtgebiet sogar negativ, es ziehen jährlich rund 250 Menschen mehr in einen anderen Stadtteil als auf die Elbinseln ziehen. Der Zuzug erfolgt vielmehr aus dem Ausland und aus anderen Bundesländern. Hier bestehen positive Wanderungssalden.

Abb. 3 Räumliche Verteilung der Wanderungen

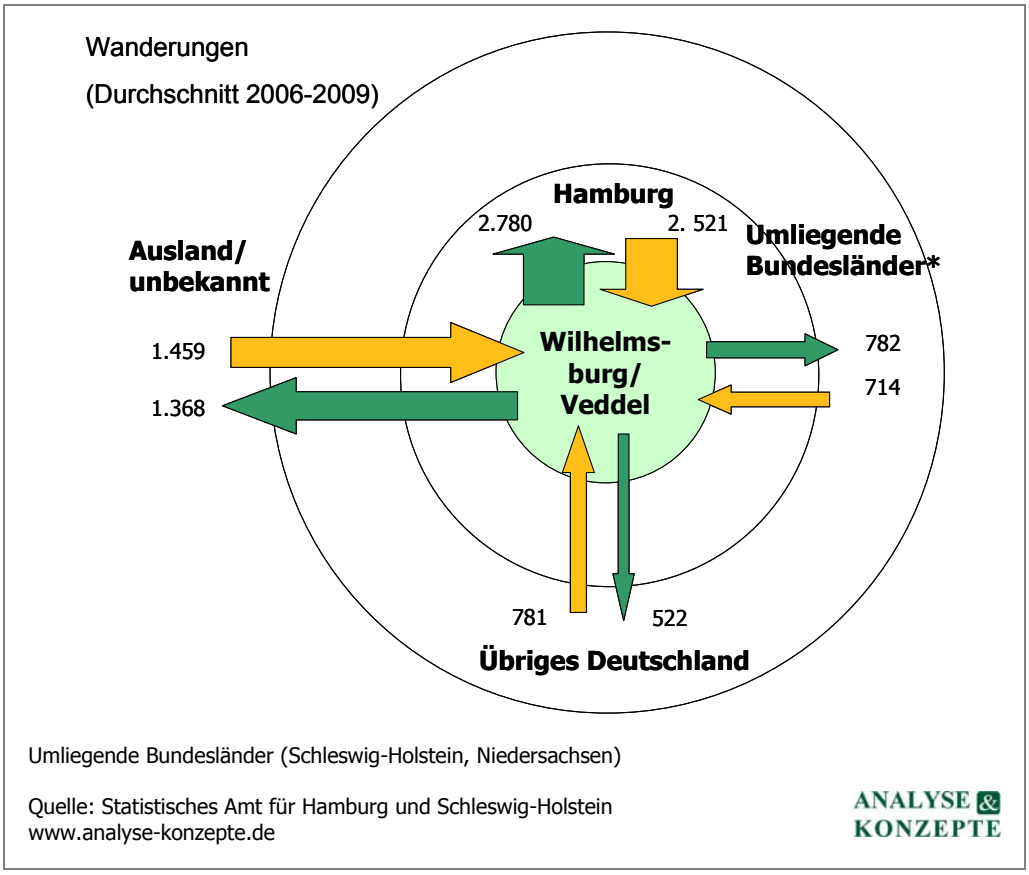
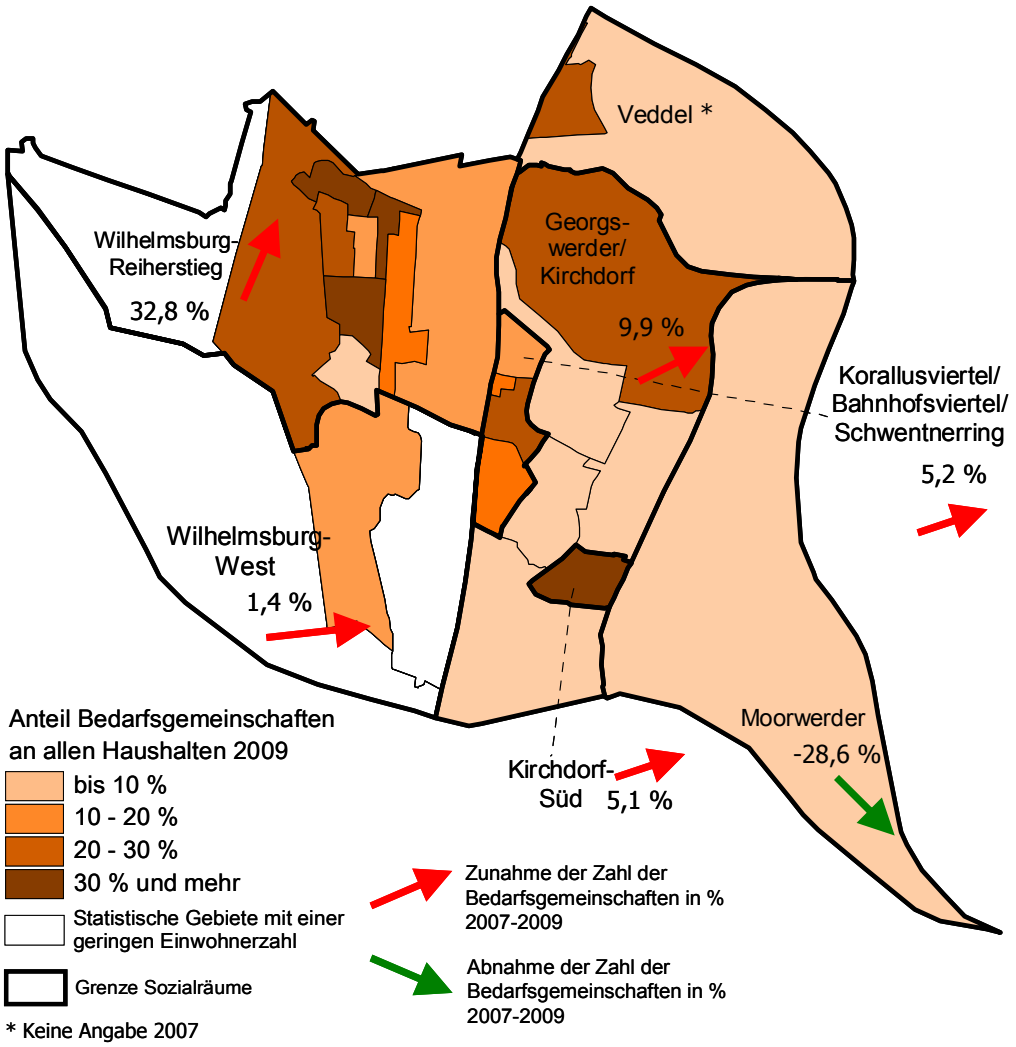


Abb. 4 Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten (2009) und Veränderung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften 2007-2009



Anteil der Bedarfsgemeinschaften an alle Haushalten:
Untersuchungsgebiet (IBA): 24,8 %; Billstedt: 24,0 %; Hamburg: 11,0 %

Veränderung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften 2007-2009:
Untersuchungsgebiet (IBA)*: 18,4 %; Billstedt: 4,1 %; Hamburg: -0,2 %
* ohne Veddel

Quelle: Einwohnermelderegister 2009
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Wohnungsbestand durch kleine Geschosswohnungen geprägt

- In ihrer Wohnungsgrößenstruktur sind der westliche Bereich Wilhelmsburgs und die Veddel vergleichbar. In beiden Ortsteilen gibt es einen hohen Anteil an 2-Zimmer-Wohnungen, was auch die hohen Anteile an kleinen 1- und 2-Personen-Haushalten dort erklärt. Auf der Veddel ist jede zweite Wohnung eine 2-Zimmer-Wohnung. Große Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sind deutlich unterrepräsentiert.

- Die Zahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ist insgesamt eher stagnierend. Zwischen 2006 und 2009 gab es einen leichten Zuwachs von 0,3 % und damit etwas weniger als im Hamburger Vergleich (1,0 %).

Wohnungsmieten preiswerter als in anderen Stadtteilen

- Das durchschnittliche Preisniveau der Angebotsmieten - also jener Mietangebote, die inseriert werden - liegt mit 7,17 €/m² unterhalb des Billstedter Mietniveaus von 7,40 €/m². Im Durchschnitt muss ein Hamburger Haushalt in anderen Stadtteilen rund 2,60 € mehr Miete zahlen als auf den Elbinseln.

- Im Rahmen der Befragung Wilhelmsburger und Veddeler Haushalte wurde eine durchschnittliche Gesamtmiete von 8,20 €/m² ermittelt. Zieht man hier Durchschnittswerte für kalte und warme Betriebskosten ab, ergibt sich eine Bestandsmiete von ca. 5,65 €/m² nettokalt.

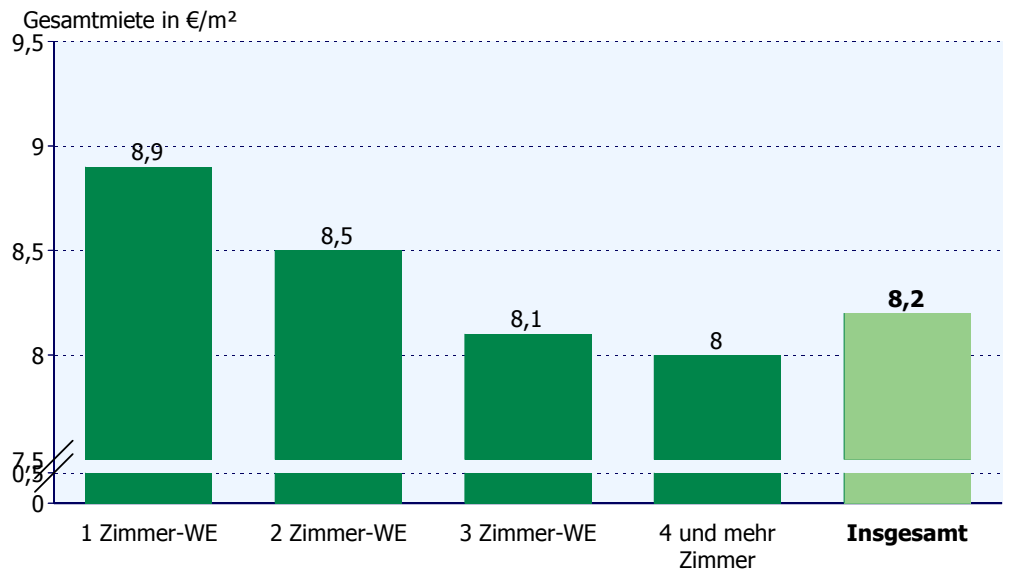
- Die Hälfte der Bewohner und Bewohnerinnen Wilhelmsburgs und der Veddel sehen den Mietpreis, den sie zahlen, als angemessen an. Rund 30 % empfinden den Mietpreis allerdings als "hoch" oder "zu hoch". Dieser Ansicht sind insbesondere jüngere Haushalte sowie Familien und Alleinerziehende.

- Die Entwicklung der Angebotspreise liegt im Untersuchungsgebiet in etwa auf dem Niveau Hamburgs. Zwischen 2006 und 2010 sind hier die Preise um rund 21 % gestiegen. Damit ist die Preisdynamik zwar stärker als in Billstedt (11 %), aber deutlich geringer als in St. Pauli mit 26 %, wo deutliche Aufwertungstendenzen zu erkennen sind. Daraus ergibt sich eine jährliche Preissteigerung von 4 bis 6 % in Hamburg bzw. Wilhelmsburg und Veddel bei den Angebotsmieten. Die Bestandsmieten stiegen laut Mietenspiegel etwas geringer, nämlich um rund 2 % jährlich.

- Der preiswerte Wohnraum in Wilhelmsburg und Veddel ist insbesondere unter den Baualtersklassen der 70er und 80er Jahre zu finden. Hier ist das durchschnittliche Mietniveau deutlich niedriger als in anderen Baualtersklassen.

- Zum Baualter der 70er und 80er Jahre gehören auch weite Teile der Sozialwohnungen, die in Wilhelmsburg und Veddel zahlreich vertreten sind. Jede dritte Wohnung in Wilhelmsburg und jede Fünfte auf Veddel ist eine Sozialwohnung. Zwar nimmt auch hier der Sozialwohnungsbestand aufgrund der auslaufenden Bindungen ab, zwischen 2006 und 2009 allerdings nur um 15 %, während im selben Zeitraum in Hamburg ein Rückgang von 20 % zu verzeichnen ist.

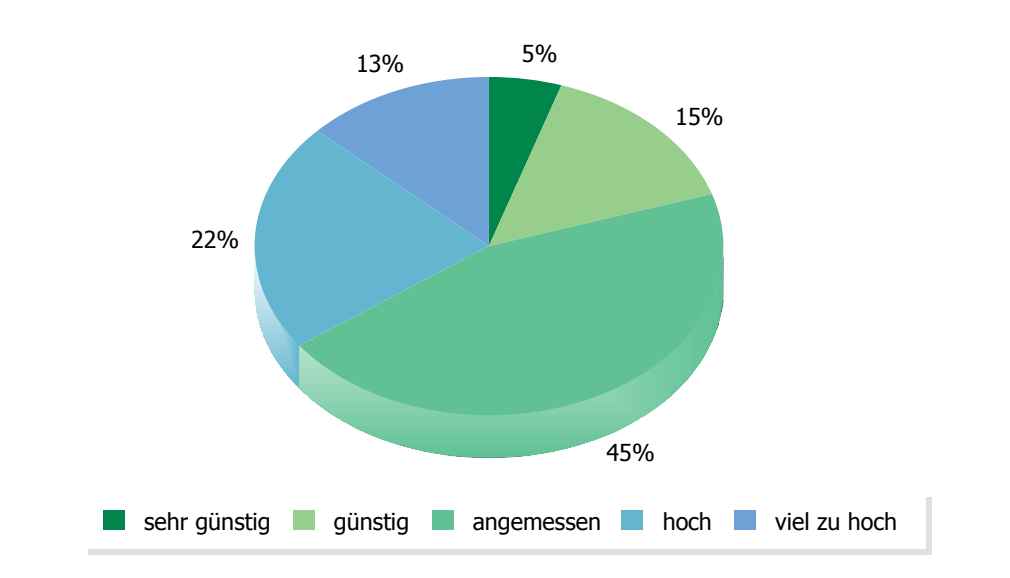
Abb. 5 Durchschnittliche Gesamtmiete (Wilhelmsburg/Veddel)



Quelle: IBA Strukturmonitoring - Haushaltsbefragung 2010

www.analyse-konzepte.de

Abb. 6 Beurteilung der Miethöhe (Wilhelmsburg/Veddel)



Quelle: IBA Strukturmonitoring - Haushaltsbefragung 2010

www.analyse-konzepte.de

Wohneigentum auf den Elbinseln weiterhin günstig

- Das Preisniveau bei **Ein- und Zweifamilienhäusern** aus dem Bestand ist auf den Elbinseln insgesamt niedriger als in Billstedt. Preissteigerungen sind weder in Billstedt noch auf den Elbinseln zu erkennen, auch zukünftig werden, ähnlich wie im Hamburger Umland, konstante Preise erwartet. Im Neubau ist in Wilhelmsburg, unter Berücksichtigung jährlicher Schwankungen, ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten. Dies ist insbesondere auf aktuelle Neubauangebote im Jahr 2010 zurückzuführen.
- Die höchsten Preise für **Eigentumswohnungen** werden bei Neubauten erreicht. Hier liegt das Preisniveau bei über 2.000 €/m², was insbesondere auf die höherwertigere Ausstattung zurückzuführen ist. Im Hamburger Vergleich liegen diese Preise aber immer noch im unteren Bereich und spiegeln das Preisniveau in einfacheren Lagen wider. Die klassische Altbauwohnung ist mit einem Durchschnittspreis von 1.535 €/m² deutlich günstiger als eine Neubauwohnung. Bisher sind aber nur wenige Altbauwohnungen zum Verkauf auf dem Markt. Diese befinden sich im Reiherstiegviertel.
- Das Preisniveau für Eigentumswohnungen im Bestand ist auf einem stagnierenden Niveau - im Gegensatz zum Hamburger Wohnungsmarkt, wo die Preise zwischen 2005 und 2009 durchschnittlich 10 % gestiegen sind. Eine preisliche Dynamik ist auf den Elbinseln bei neu gebauten Eigentumswohnungen zu erkennen, wo die Preise seit 2006 rund 10 % gestiegen sind. Im Vergleich zu einem Szeneviertel wie St. Pauli mit einem Preisanstieg von 23 % ist die Entwicklung in Wilhelmsburg allerdings moderat.

Tab. 1 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser (durchschnittliche Kaufpreise in €/m²)

	Bestand		Neubau	
	Wilhelmsburg/Veddel	**Billstedt**	**Wilhelmsburg/Veddel**	**Billstedt**
2010	1.482	1.728	1.688	1.794
2009	1.480	1.706	1.843	1.794
2008	1.532	1.679	1.697	1.810
2007	1.568	1.664	1.575	1.845
2006	1.505	1.760	1.522	1.807
Trend	⇨	⇨	⇗	⇨

Quelle: LBS Preisspiegel.

ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 2 Kaufpreise Eigentumswohnungen (durchschnittliche Kaufpreise in €/m²)

	Bestand			Neubau		
	Wilhelms-burg/Veddel	**Billstedt**	**St. Pauli**	**Wilhelms-burg/Veddel**	**Billstedt**	**St. Pauli**
2010	1048	1263	2.787	2132	-	3.101
2009	1201	1278	2.350	-	-	2.947
2008	1193	1223	2.192	-	-	2.674
2007	1018	1242	2.227	1762	-	2.374
2006	1062	1240	2.026	1653	-	2.515
Trend	⇨	⇨	⇗	⇗	-	⇗

Quelle: LBS Preisspiegel.

ANALYSE & KONZEPTE

Keine Anzeichen für Aufwertungsprozesse am Wohnungsmarkt

- Ein Indikator für Aufwertungsprozesse sind die Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die eine Voraussetzung für eine Umwandlung einer Mietwohnung in Eigentum sind. Gegenüber einem Szeneviertel wie St. Pauli ist die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen deutlich geringer und sogar in Billstedt wurden in den vergangenen Jahren mehr dieser Bescheinigungen ausgestellt. Mögliche Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen Jahren nur vereinzelt registriert.

- Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand sind stagnierend, Preise für Neubauwohnungen liegen im Hamburger Vergleich im unteren Bereich und spiegeln das Preisniveau in ungünstigeren Lagen wider. Die klassische Altbauwohnung ist mit einem Durchschnittspreis von 1.535 €/m² ebenfalls deutlich günstiger. In Wilhelmsburg sind bisher wenige Altbauwohnungen zum Verkauf auf dem Markt, die wenigen angebotenen Wohnungen befinden sich im Reiherstiegviertel.

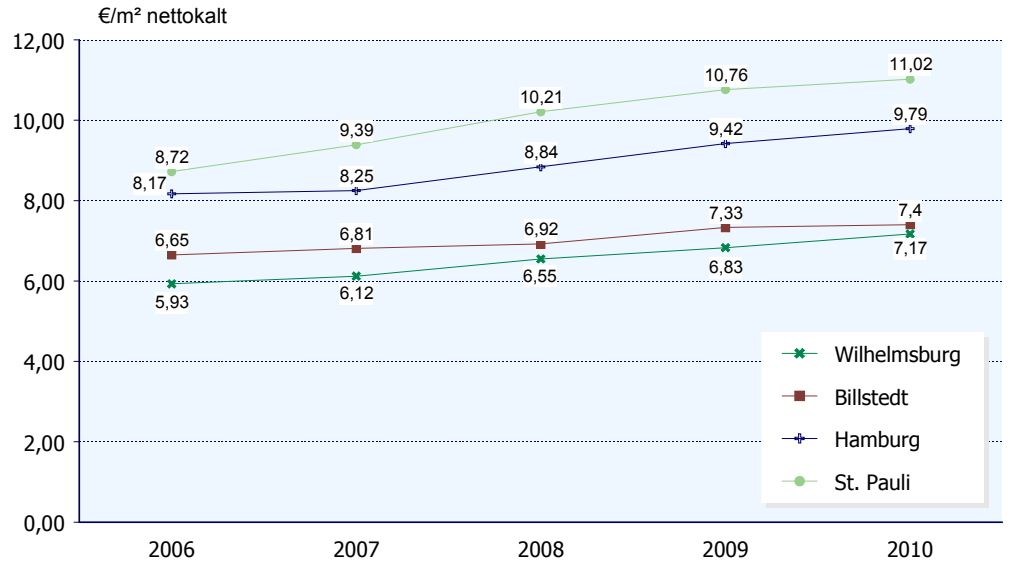
- Angesichts dieser Entwicklungen gibt es keine Hinweise darauf, dass sich das Wohnungsangebot und das Preisgefüge derzeit und in absehbarer Zeit stärker verändert als in anderen Stadtteilen. Einziges Indiz sind die Mietpreise bei den Altbauten. Hier sind die durchschnittlichen Preise inzwischen etwas höher, insbesondere aber auch die Spitzenmieten. Dies könnte auf eine Ausdifferenzierung dieses Marktsegmentes hindeuten.

- Die beschriebenen Entwicklungen bestätigen die Ergebnisse aus den Expertengesprächen, wonach mit einer Aufwertung und damit einhergehenden Verdrängung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist. So sind die festgestellten Mietpreissteigerungen eher auf eine allgemeine Anspannung am Wohnungsmarkt zurückzuführen, als auf einen Aufwertungsprozess.

- Ein wichtiger Indikator für Aufwertungsprozesse sind die Modernisierungstätigkeiten. Bei den in der Befragung erfassten Haushalten wurden in 40 % der Fälle in den letzten zwei Jahren Modernisierungs- oder Instandsetzungstätigkeiten durchgeführt. Hierbei ging es vor allem um Maßnahmen in den Badezimmern oder an der Außenhülle (Fassade, Fenster). Nur bei der Hälfte der Wohnungen, die erneuert wurden, ist die Miete erhöht worden, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich hierbei auch um Instandhaltungsmaßnahmen handeln kann.

- Wenn die Miete erhöht worden ist, erfolgte dies im Durchschnitt in Höhe von 0,55 €/m². Drei Viertel der Mieterinnen und Mieter mussten nach den Maßnahmen eine um bis zu 45 € pro Monat erhöhte Miete zahlen.

Abb. 7 Preisentwicklung der Angebotsmieten
(durchschnittliche Netto-Kaltmiete in €/m²)

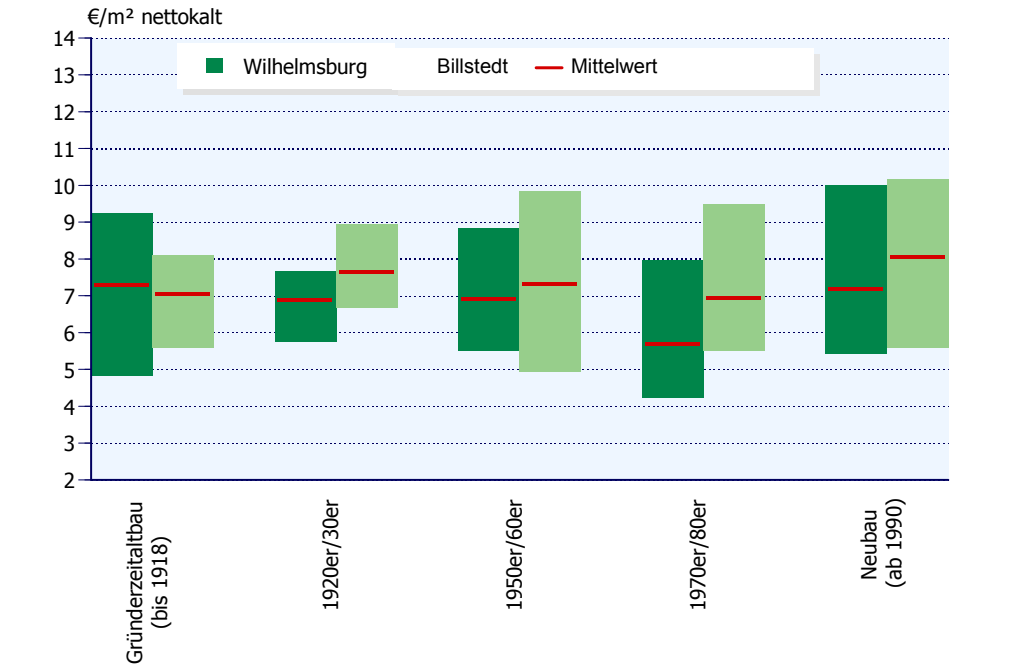


Quelle: IDN Immodaten GmbH, eigene Berechnungen.

www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. 8 Preise der Mietwohnungsmarktsegmente (2010)



Quelle: IDN Immodaten GmbH, eigene Recherchen und Berechnungen.

www.analyse-konzepte.de

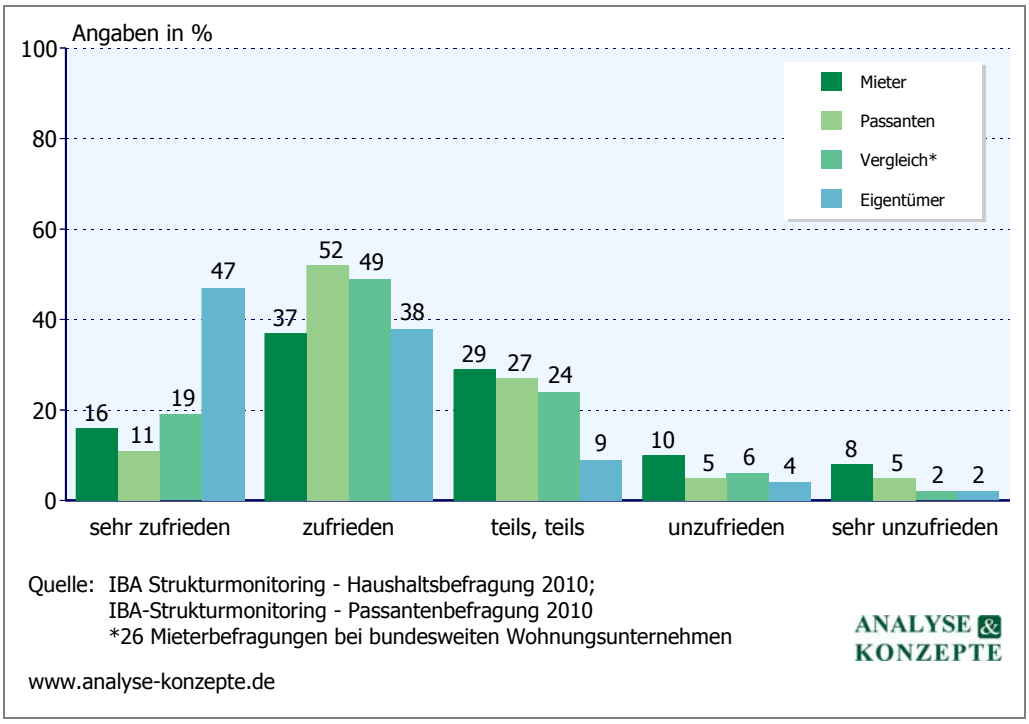
ANALYSE & KONZEPTE

Wohnzufriedenheit bei Mieterhaushalten gering

- Die Wohnzufriedenheit ist bei Mieterinnen und Mietern auf den Elbinseln insgesamt relativ gering und liegt unter dem Durchschnitt anderer Mieterbefragungen. Fast jeder Fünfte ist "unzufrieden" oder "sehr unzufrieden". Unter den Passanten fällt die Wohnzufriedenheit sogar noch geringer aus. Wie erwartet fällt die Zufriedenheit bei den Haushalten, die über Wohneigentum verfügen höher aus.

- Gründe für Unzufriedenheit bestehen vor allem in der Nachbarschaft und in dem sozialen Umfeld. Dies wird von einigen Befragten noch spezifiziert, indem auf den hohen "Ausländeranteil" in der Mieterstruktur hingewiesen wird. Das Wohnumfeld ist für jeden fünften Befragten ein Grund für Unzufriedenheit.

Abb. 9 Wohnzufriedenheit nach Mietern und Eigentümern



Lebensbedingungen verbessern sich für jeden Vierten

- Für ein Viertel der Befragten haben sich aber auch die Lebensbedingungen auf den Elbinseln verbessert. Von diesen Personen bringt wiederum jeder Vierte die Verbesserung mit der IBA in Verbindung und erkennt Verbesserungen im baulichen Umfeld und im Image. Weitere Gründe sind die Verbesserung der Sozialstruktur und des Zusammenlebens, Verbesserung des Wohnumfeldes im Hinblick auf Sauberkeit und die Grünflächen sowie bessere Einkaufsmöglichkeiten und Freizeit- und Bildungsangebote.

Abb. 10 Veränderung der Lebensbedingungen

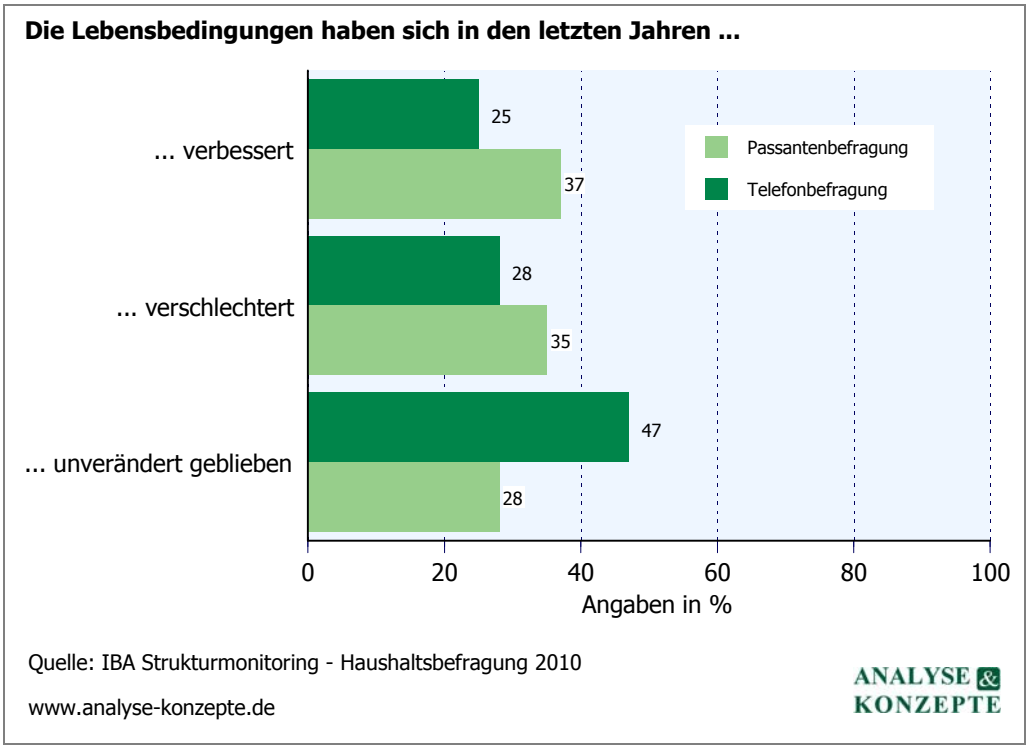
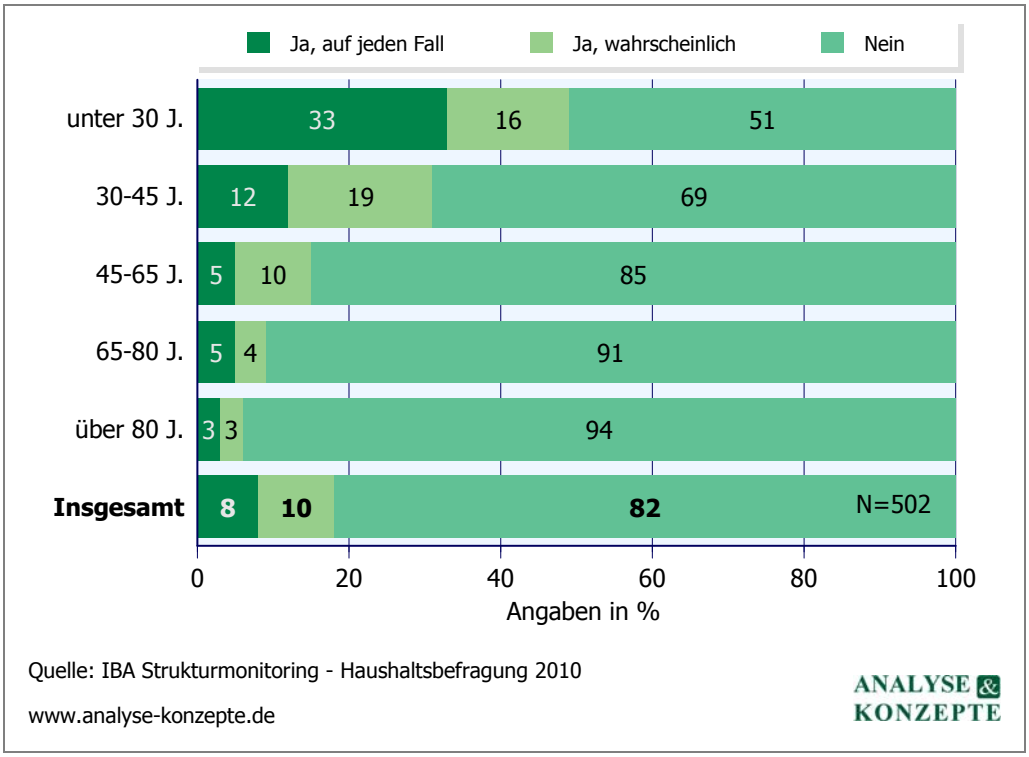


Abb. 11 Umzugspläne nach Altersgruppen



Bildungssituation verändert sich

- In den verschiedenen Expertengesprächen wurde immer wieder die Bedeutung dieses Handlungsansatzes betont, der eine Vernetzung der Bildungseinrichtungen zum Ziel hat, um die Bildungschancen zu verbessern. Nach Einschätzung verschiedener Gesprächspartner führten die Initiativen auf Bildungsebene bereits jetzt dazu, dass Familien mit Kindern häufiger im Stadtteil verbleiben und nicht mehr aufgrund der unbefriedigenden Schulsituation verlassen.

- Ein Beleg für diese These findet sich in der Statistik bisher nicht. Die Zahl der innerhalb Hamburgs fortziehenden Kinder im nicht-schulpflichtigen Alter schwankte in den letzten Jahren zwischen 160 und 240 Kindern. Die geringste Zahl der Wegzüge gab es 2008. Inwieweit sich hiermit ein Trend beschreiben lässt, der auf den Aktivitäten im Bildungssektor beruht, sollte in den nächsten Jahren beobachtet werden.

- Anhand der Bildungsdaten lässt sich feststellen, dass im Jahr 2010 der Anteil der Gymnasiasten auf den Elbinseln mit 22 % viel geringer ist als im Hamburger Durchschnitt (43 %). Ihr Abitur machen 23 % der Schüler, die auf den Elbinseln wohnen. Demgegenüber haben im Durchschnitt 48 % der Hamburger Schüler Abitur 2010 gemacht.

- Besonders hoch ist der Anteil der Schulabgänger ohne Schulabschluss - jeder vierte Schüler auf den Elbinseln verlässt die Schule ohne Abschluss, in Hamburg sind es nur 8 %.

- Im Zeitverlauf lassen sich bisher geringe Veränderungen erkennen, die aber darauf hindeuten, dass sich im Bereich Bildung insgesamt positive Entwicklungen abzeichnen. So nahmen die Anteile der Schüler, die das Gymnasium besuchen, in Wilhelmsburg und Veddel zwischen 2006 und 2009 leicht zu (+1 %), wobei der Zuwachs in Hamburg im selben Zeitraum insgesamt höher noch höher war (+4 %).

- Deutlichere Veränderungen sind bei den Schulabgängern zu erkennen. Der Anteil der Abgänger mit Abitur bzw. Fachhochschulreife nahm zwischen 2007 und 2009 von 15 % auf 22 % zu. Ein vergleichbarer Zuwachs ist allerdings auch in Hamburg insgesamt zu erkennen.

- Der Anteil der Schüler ohne deutsche Staatsangehörigkeit hat sich in Wilhelmsburg seit 2006 um rund 4 % von 45 % auf 41 % verringert, ebenso gab es einen Rückgang auf der Veddel auf 65 %. Eine leichte Abnahme ist auch im Hamburger Durchschnitt von 15,6 % auf 14,1 % zu erkennen, während der Anteil in Billstedt nahezu unverändert ist.

- Ein weiterer Indikator für die Bildungs- und Ausbildungssituation ist die Zahl der jungen Arbeitslosen zwischen 15 und 25 Jahren. Sowohl die Anteile der jungen Arbeitslosen als auch der jungen SGB II-Empfängerinnen und Empfänger sind seit 2006 gesunken, was allerdings auch der Gesamtentwicklung in Hamburg entspricht.

Tab. 3 Schulentlassene (nach Wohnort, Anteile in Prozent)				
Sozialraum	**ohne Haupt-schulabschluss**	**mit Haupt-schulabschluss**	**Realschule**	**Abitur/ Fachhoch-schulreife**
SR Wilhelmsburg-Reiherstieg	30	36	16	18
SR Korallusviertel/Bahnhofs-viertel/Schwentnerring	25	19	31	25
SR Georgswerder/Kirchdorf	23	21	28	28
Wilhelmsburg	**26**	**25**	**25**	**24**
Veddel	**16**	**32**	**38**	**14**
Untersuchungsgebiet	**25**	**26**	**26**	**23**
Billstedt	**16**	**27**	**29**	**28**
Hamburg	**8**	**18**	**26**	**48**
Quelle: IFBM 2010				ANALYSE & KONZEPTE

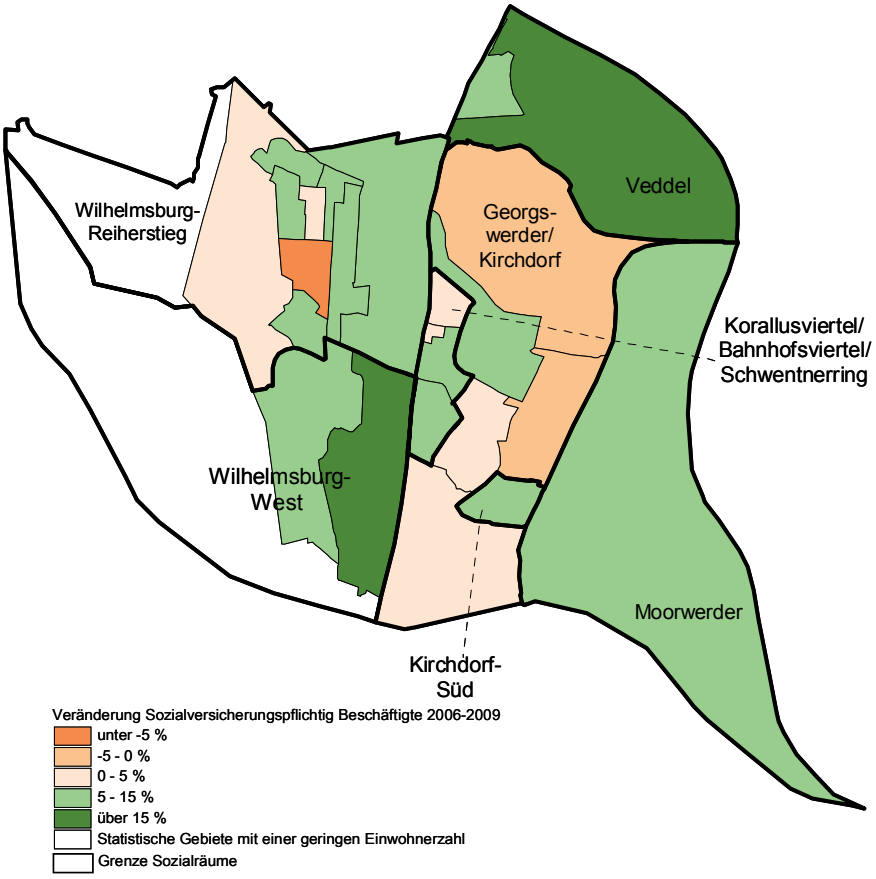
Sozioökonomische Entwicklung gegenläufig

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat im Untersuchungsgebiet zwischen 2006 und 2009 um 6,5 % zugenommen. Dieser Wert liegt im Hamburger Durchschnitt, aber deutlich über der Entwicklung in Billstedt, wo die Zunahme nur rund 4 % betrug. In einzelnen Gebieten von Georgswerder-Kirchdorf und im Reiherstiegviertel gab es 2009 weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als drei Jahre zuvor. Hier kam es allerdings auch zu Bevölkerungsabnahmen, wie z. B. im Weltquartier.

- Die Arbeitslosenquote ging in Wilhelmsburg zwischen 2006 und 2009 von 13,1 % auf 11,7 % zurück. Der Rückgang liegt damit auf dem Hamburger Niveau. Einzig auf der Veddel bleibt die Zahl der Arbeitslosen weitgehend konstant.

- Jeder vierte Haushalt auf den Elbinseln ist eine Bedarfsgemeinschaft und somit ein "SGB II"-Haushalt. Dies sind deutlich mehr als im Hamburger Durchschnitt, wo nur jeder zehnte Haushalt eine Bedarfsgemeinschaft ist, allerdings ist dieser Anteil vergleichbar mit Billstedt. Zwischen 2008 und 2009 hat die Zahl der Bedarfsgemeinschaften sowohl in Billstedt als auch in Wilhelmsburg bzw. Veddel um 4,2 % zugenommen, in Hamburg hingegen nur um 2,4 %.

Abb. 12 Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2006-2009



Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2006-2009:
Untersuchungsgebiet (IBA): 6,5 %; Billstedt: 3,9 %; Hamburg: 6,6 % (2008)

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Einzelhandelsangebot noch zu 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 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 sich auch eher auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf bezieht.

- Umfangreicher ist das Angebot im Reihersteigviertel. Hier gibt es eine breite Palette an eher einfachen Angeboten wie Bäcker, Gemüseläden, Cafes, Dienstleistungen wie Friseure und Reisebüros sowie Spielotheken und Textilgeschäfte im günstigen Segment.

- In den Expertengesprächen wurde deutlich, dass sich der Einzelhandel und das Gewerbe in den vergangenen Jahren verändert haben. Im gastronomischen Gewerbe findet demnach eine sichtbare Veränderung statt – von der einfachen zur mittleren Gastronomie: portugiesische Cafés und Restaurants sind dazugekommen und bieten ein breiteres Spektrum an Angeboten an, wie z. B. Mittagstisch, usw.

- Insgesamt kommen die Gewerbetreibenden damit einer veränderten Nachfrage nach, was sich allerdings eher punktuell in Wilhelmsburg vollzieht. Durch diese Entwicklung komme es jedoch nicht zu einer Aufwertung, sondern eher zu einer Angleichung an das Angebot anderer Stadtteile.

- Wie auch in anderen Stadtteilen wird eine Verdrängung des einfachen Handwerks oder Fachgeschäften beobachtet. Zum Teil werden Einzelhändler durch Ketten ersetzt. Zum Teil stoßen Kleinstunternehmen als Existenzgründer in diese Lücken.

- Anhand der Preisentwicklung lässt sich eine Dynamik im Einzelhandel erkennen. Hier stiegen die Mieten zwischen 2006 und 2010 von rund 7,50 auf rund 10,00 €. Nach wie vor gibt es auch Leerstände, insbesondere im Reiherstiegviertel.

Tab. 4 Gewerbemietenentwicklung (in €/m² nettokalt)

		Büro	Einzelhandel	Produktion	Lager
2010	Wilhelmsburg/Veddel	6,94	9,96	5,06	4,41
2009	Wilhelmsburg/Veddel	7,99	8,01	4,65	4,44
2008	Wilhelmsburg/Veddel	7,62	7,48	4,36	3,26
2007	Wilhelmsburg/Veddel	10,47*	10,95*	3,68	*
2006	Wilhelmsburg/Veddel	6,92	*	3,52	3,81

* sehr geringe Fallanzahl.

Quelle: IDN Immodaten GmbH, eigene Berechnungen.

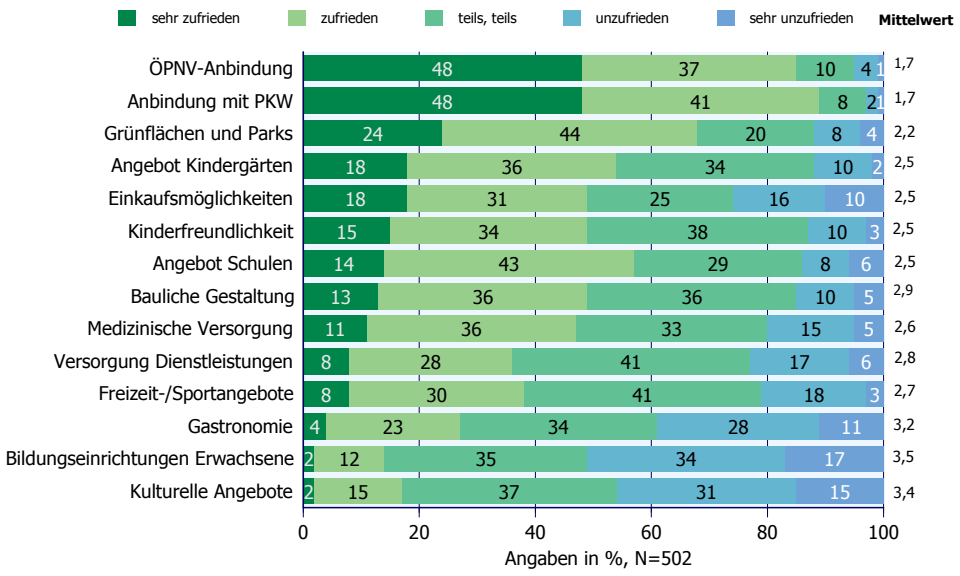
ANALYSE & KONZEPTE

Einkaufen vielfach auch außerhalb Wilhelmsburgs

- Bei der Beurteilung des Wohnumfeldes fällt auf, dass die verkehrliche Anbindung am positivsten beurteilt wird. Rund die Hälfte der Befragten ist mit der ÖPNV-Anbindung und der PKW-Anbindung sehr zufrieden. Grünflächen und Parks werden ebenfalls gut bewertet. Die ungünstigsten Bewertungen erhalten die Aspekte "Bildungseinrichtungen für Erwachsene" sowie die kulturellen und gastronomischen Angebote. Entsprechend hoch sind die Anteile der Befragten, die häufiger in einem anderen Stadtteil Hamburgs Essen gehen oder ins Kino gehen.

- Nach Ansicht der Befragten ist ebenso der Einzelhandel in Wilhelmsburg unzureichend, denn der weit überwiegende Teil (90 %) erledigt Einkäufe von Dingen, die über den täglichen Bedarf hinaus gehen, in Harburg oder einem anderen Stadtteil Hamburgs.

Abb. 13 Beurteilung des Wohnumfeldes

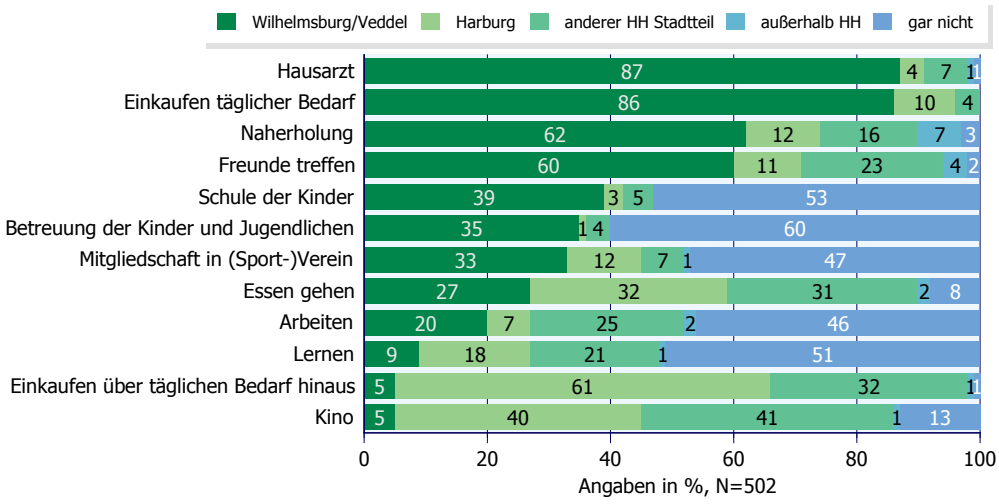


Quelle: IBA Strukturmonitoring - Haushaltsbefragung 2010

www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. 14 Bindung zum Stadtteil



Quelle: IBA Strukturmonitoring - Haushaltsbefragung 2010

www.analyse-konzepte.de

ANALYSE & KONZEPTE

Fazit

Die IBA hat sich eine Reihe von Zielen gesetzt, um die Lebenssituation auf den Elbinseln zu verbessern. Neben rein baulichen Aspekten geht es hierbei um zahlreiche Lebensbereiche, bei denen durch die IBA Defizite verringert und die Potenziale genutzt und ausgebaut werden sollen. Anhand der vorliegenden Ergebnisse der Analyse aus dem ersten Strukturmonitoring können folgende Aussagen zur Zielerreichung gemacht werden:

Das Kernziel der IBA liegt in der **Aufwertung ohne Verdrängung** dieser über lange Jahre stigmatisierten Stadtteile. Die Wohn- und Lebensbedingungen sind für viele Bewohner und Bewohnerinnen immer noch ungünstig, dies ist vielfach auch auf nachbarschaftliche Probleme zurückzuführen. Viele Wohnungsbestände werden nach wie vor vernachlässigt, sodass sich hier die Wohnsituation im Lauf der Zeit eher noch verschlechtert. Deutlich erkennbar sind jedoch auch die baulichen Verbesserungen und damit die Verbesserung der Wohnbedingungen in vielen Quartieren.

Das viel diskutierte Problem einer möglichen Verdrängung angestammter Bewohner und Bewohnerinnen lässt sich anhand der Datenanalyse nicht bestätigen. Wenngleich es einzelne Anzeichen für Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt gibt, sind diese noch weit entfernt von strukturellen Veränderungsprozessen. Der Wohnungsbestand im Reiherstiegviertel, der in seiner Baustruktur Aufwertungspotenziale bietet, wurde bisher nur punktuell verbessert, sodass hier ebenfalls kein Prozess zu erkennen ist. In den nächsten Jahren ist hierauf allerdings ein gewisses Augenmerk zu richten.

Welche Veränderungen die Vielzahl an Wohnungsneubauprojekten im Hinblick auf das Preisgefüge und die Bewohnerstruktur bringen werden, muss ebenfalls abgewartet werden. Im nächsten Jahr werden voraussichtlich erste Erkenntnisse zu den Aufwertungserfolgen im Weltquartier gesammelt werden können.

Die **Bildungsoffensive für die Elbinseln** wird von allen Beteiligten auf den Elbinseln als das zentrale Handlungsfeld angesehen, das dazu beiträgt, die Lebensbedingungen zu verbessern und Umzugswillige zu halten bzw. Zuzug zu ermöglichen. Der Erfolg der Projekte der Bildungsoffensive deutet sich heute bereits an, das "Tor zur Welt" ragt hier besonders heraus. Inwieweit dies tatsächlich dazu beiträgt, dass insbesondere Familien auf den Elbinseln verbleiben oder hinzuziehen, wird in den nächsten Jahren weiter zu untersuchen sein. Anhand der Schuldaten deuten sich Verbesserungen an - zukünftig muss beobachtet werden, ob es sich hierbei um einen Trend handelt.

Ein weiteres Handlungsfeld ist die Schaffung und Gestaltung **interkultureller öffentlicher Begegnungsräume**. Hierzu zählen Projekte, wie die Umgestaltung des Berta-Kröger-Platzes, das Rotenhäuser Feld oder der Freizeitrundkurs. Da die Realisierung dieser zentralen Projekte noch aussteht, ist eine Beurteilung hier nicht möglich. Die Wirkung dieser Projekte wird auch Thema der zukünftigen Befragungen und Expertengespräche sein.

Ein besonderes Potenzial stellen die vielen Wilhelmsburger dar, die sich im Rahmen zahlreicher Initiativen für den Stadtteil engagieren. Das Handlungsfeld **"kreative Stadtquartiere"** nimmt diese Potenziale auf. Das Angebot an kulturellen Angeboten hat sich in den vergangenen Jahren aus-

geweitet, ohne bisher eine große Breitenwirkung zu entfalten. Insgesamt bleibt es bisher noch unbefriedigend, mit der Folge, dass die Freizeitgestaltung vielfach noch außerhalb Wilhelmsburgs statt findet. Positiv hervorzuheben ist das Angebot an Betreuungs- und Beratungsmöglichkeiten, das inzwischen sehr vielfältig ist und von den Bewohnern und Bewohnerinnen gut angenommen wird.

Ein Bestandteil kreativer Quartiere ist auch das Einzelhandelsangebot, das im Handlungsfeld **lokale Ökonomie** ebenfalls positiv entwickelt werden soll. Es ist deutlich geworden, dass die Verbesserung der Einzelhandelssituation ein wichtiges Anliegen der Bevölkerung auf den Elbinseln ist. Gleichzeitig ist dies aber auch Gradmesser für mögliche Aufwertungsprozesse. Bisher deuten einzig leicht steigende Mieten im Einzelhandel auf einen Veränderungsprozess hin sowie vereinzelte neue Angebote, insbesondere im gastronomischen Bereich. Nach wie vor ist jedoch die Versorgungssituation für die Bevölkerung in einigen Bereichen noch nicht optimal. Zum Teil gibt es auch deutlich sichtbare Leerstände.

Zukünftig wird zu beobachten sein, welche Effekte durch die kommenden Projekte erreicht werden. Hervorzuheben ist hierbei der Umzug der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, der zu einer deutlicheren Veränderung beitragen kann. Ein weiterer Teilbereich der lokalen Ökonomie sind die Ausbildungsmaßnahmen für Jugendliche, die insgesamt sehr positiv beurteilt werden. Auch hier gibt es erste Anzeichen für eine positive Entwicklung (z. B. Verringerung der Arbeitslosenquote jüngerer Menschen).