

IBA Hamburg GmbH

IBA Strukturmonitoring 2012

- Endbericht -

Hamburg, im Oktober 2012

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Tanja Tribian

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung 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	Erläuterungen zur Methodik.....	3
3	Bevölkerungsstruktur.....	7
4	Wohnungsmarkt.....	13
5	Bildung und Arbeit.....	20
6	Einzelhandel	24
7	Wohn- und Lebensbedingungen.....	26

Anhang

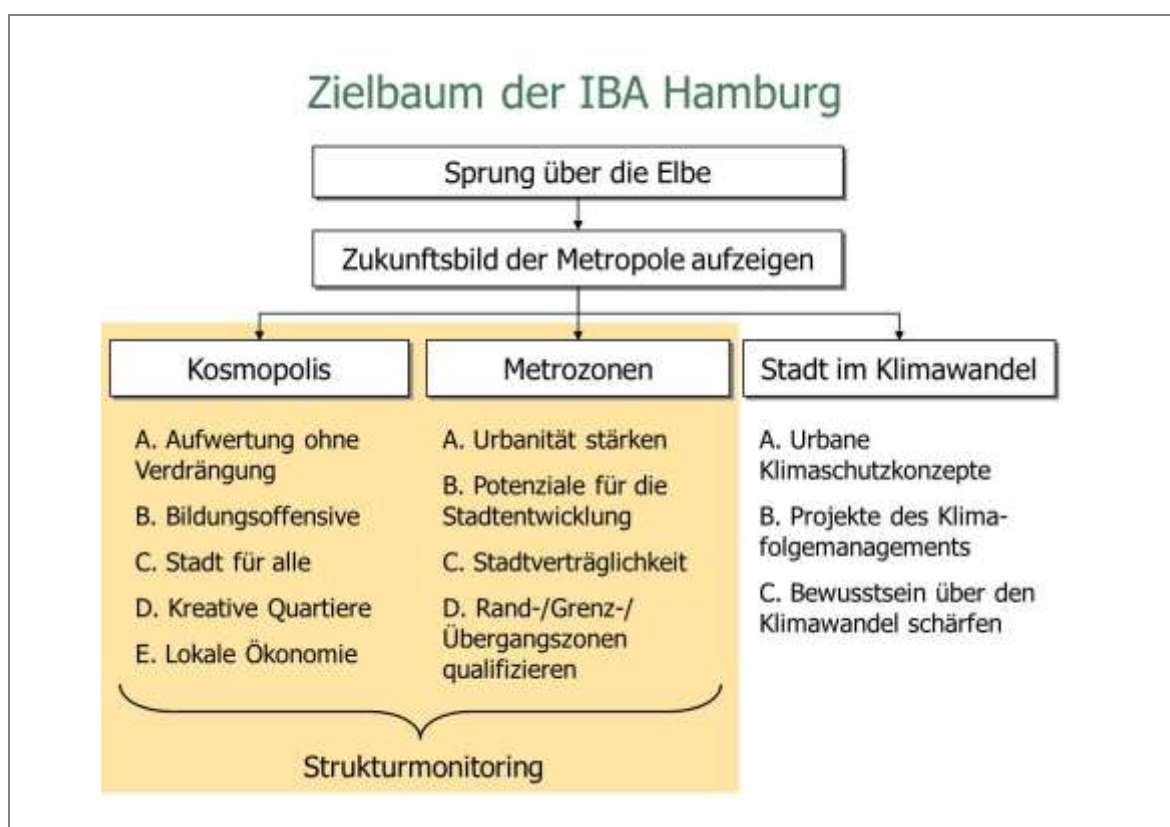
Tabellenband

Steckbriefe

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 3. Bericht des Strukturmonitorings hat die aktuellen Entwicklungen 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.

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

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.

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 den Vorjahren und repräsentiert 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 erneut leichte Verschiebungen, so hat insbesondere der Anteil der Haushalte mit mehr als zwei Erwachsenen erneut deutlich abgenommen (s. Tabellenband: Abb. 24).

Der Anteil der Befragten mit deutscher Staatsbürgerschaft liegt um 7 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 Panelauswertung 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 Juli/August 99 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. 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

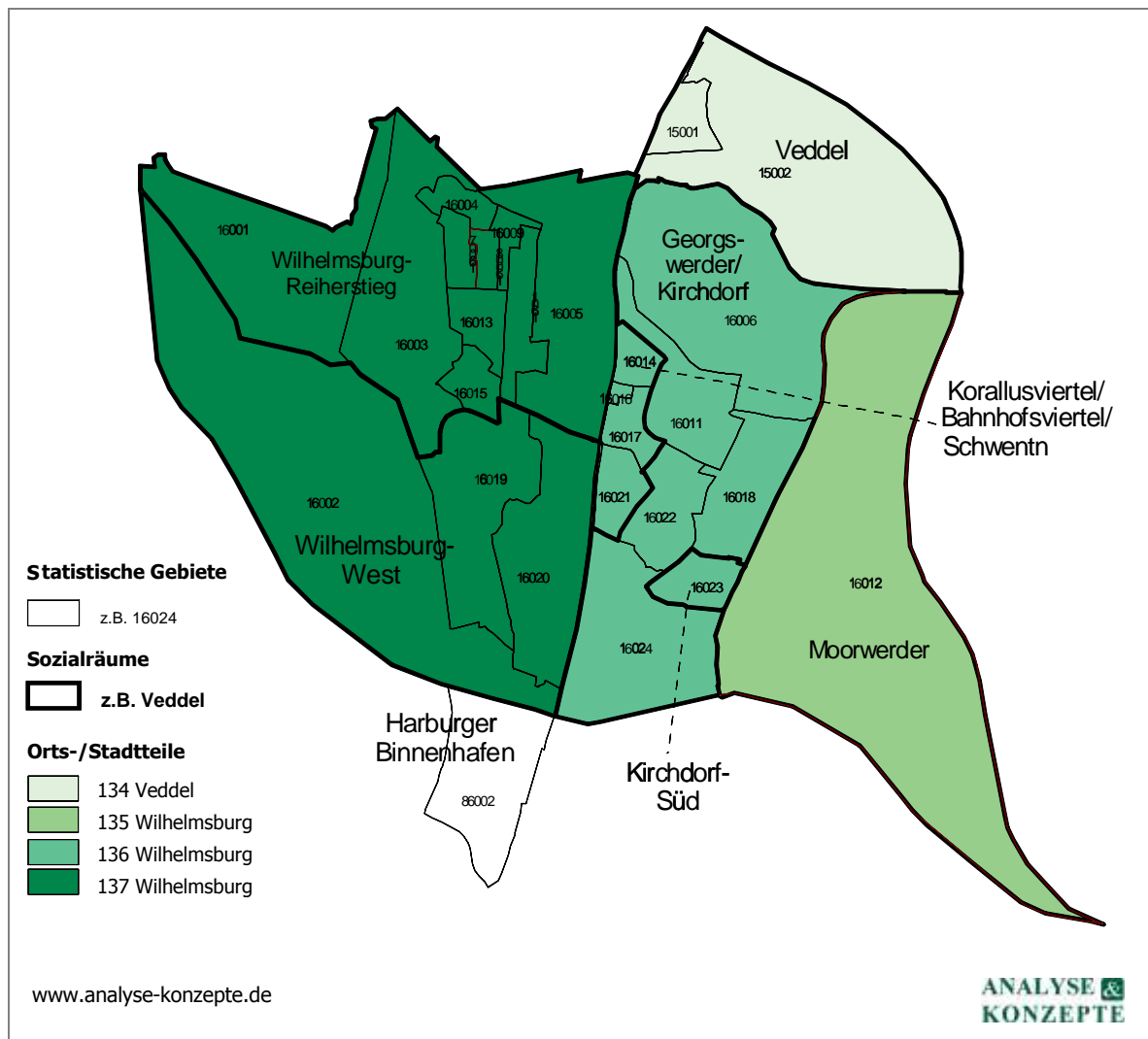
Ergänzend zu der Befragung und der Datenanalyse wurden Expertengespräche durchgeführt, um auch qualitative Aspekte in die Untersuchung einbeziehen zu können. Als Experten wurden Personen ausgewählt, die aus ihrer beruflichen Funktion heraus zu einzelnen Themenbereiche vertieft Auskunft geben können. 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.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. 2 Räumliche Gliederung des Untersuchungsgebietes nach Ortsteilen, Sozialräumen und statistischen Gebieten

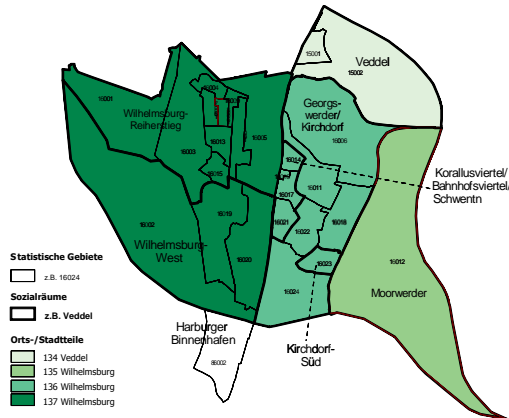


¹ Der Bereich der Harburger Schlossinsel wurde in der Datenanalyse nicht berücksichtigt, da eine isolierte Betrachtung dieses Harburger Teilbereiches anhand der Indikatoren nicht möglich ist.

3 Überblick Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet Elbinseln

Größe: 39,7 km²

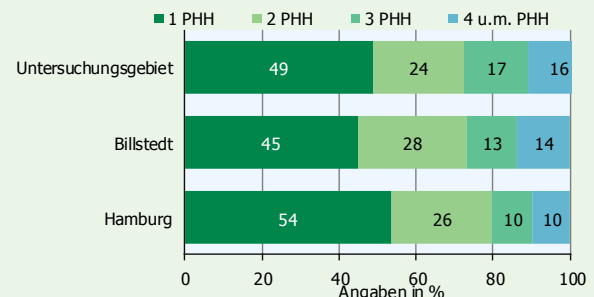


Bevölkerungsstruktur

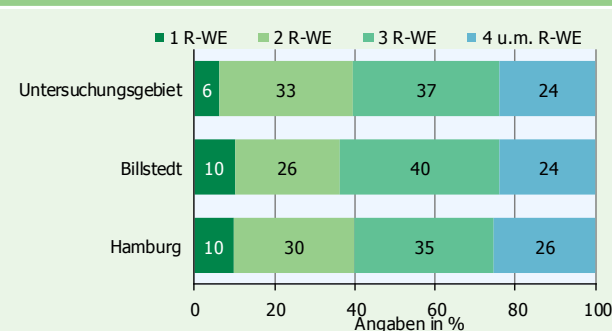
	2009	2011
Einwohner	54.943	55.587
Einwohnerveränderung 2006-11		2,8 %
Altersstruktur		
0 bis 6 J.	7,5 %	7,1 %
6 bis 18 J.	14,3 %	13,9 %
18 bis 30 J.	19,0 %	19,2 %
30 bis 45 J.	23,2 %	23,0 %
45 bis 65 J.	22,6 %	23,2 %
65 J. u. älter	13,6 %	13,5 %
Ausländische Bevölkerung	19.179	18.844
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	57 %	58 %

Haushaltsstruktur

	2009	2011
Ø Haushaltsgröße	2,10	2,04
Anteil HH mit Kindern	24,3 %	23,4 %
Anteil Alleinerziehende	7,3 %	7,1 %
Bedarfsgemeinschaften	6.540	6.169
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	41,4 %	42,9 %



Wohnungsstruktur



	2009	2011
Anzahl Wohnungen	22.796	22.966
Anteil Wohnungen in EFH und ZFH	14,3 %	14,3 %
Baugenehmigungen	49	129
Baufertigstellungen	22	134

Bildungssituation Schulentlassene (nach Wohnort)

	2009	2011
ohne Hauptschulabschluss	25 %	15 %
mit Hauptschulabschluss	26 %	28 %
Realschule	26 %	28 %
Abitur/Fachhochschulreife	23 %	29 %

4 Bevölkerungstruktur

Auch 2011 Zunahme der Bevölkerung auf den Elbinseln

- Die Bevölkerungsentwicklung auf den Elbinseln ist seit 2006 positiv - zwischen 2006 und 2011 nahm die Anzahl der Bewohner um 2,8 % zu, im letzten Jahr um 0,5 %. Die Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf die Sozialräume Wilhelmsburg-West, Korallusviertel/Bahnhofsviertel/Schwentnerring und Georgswerder/Kirchdorf.
- Die steigende Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren zum einen auf den jährlichen Geburtenüberschuss von rd. 170 bis 270 Personen zurückzuführen. Wobei der natürliche Saldo seit 2006 kontinuierlich zurückging und erst 2011 zum ersten Mal wieder gestiegen ist.
- 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.²
- Die Zahl der ausländischen Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren verringert (2006-2011: -1,5 %), gleichzeitig ist die Zahl der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den letzten 3 Jahren um 3,5 % gestiegen.

Zuzug vor allem von jungen Menschen

- Für den Wanderungsüberschuss ist weiterhin 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 38 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, wobei die Zunahme bei der Gruppe der 45- bis 64-Jährigen stärker wird. So hat der Anteil der 45- bis 64-Jährigen in Moorwerder 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.

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 auch weiterhin insbesondere die dicht bebauten Gebiete, wie das Bahnhofsviertel und das nördliche Reiherstiegviertel, aber auch Wilhelmsburg-West.

Abb. 3 Bevölkerungveränderung 2006-2011

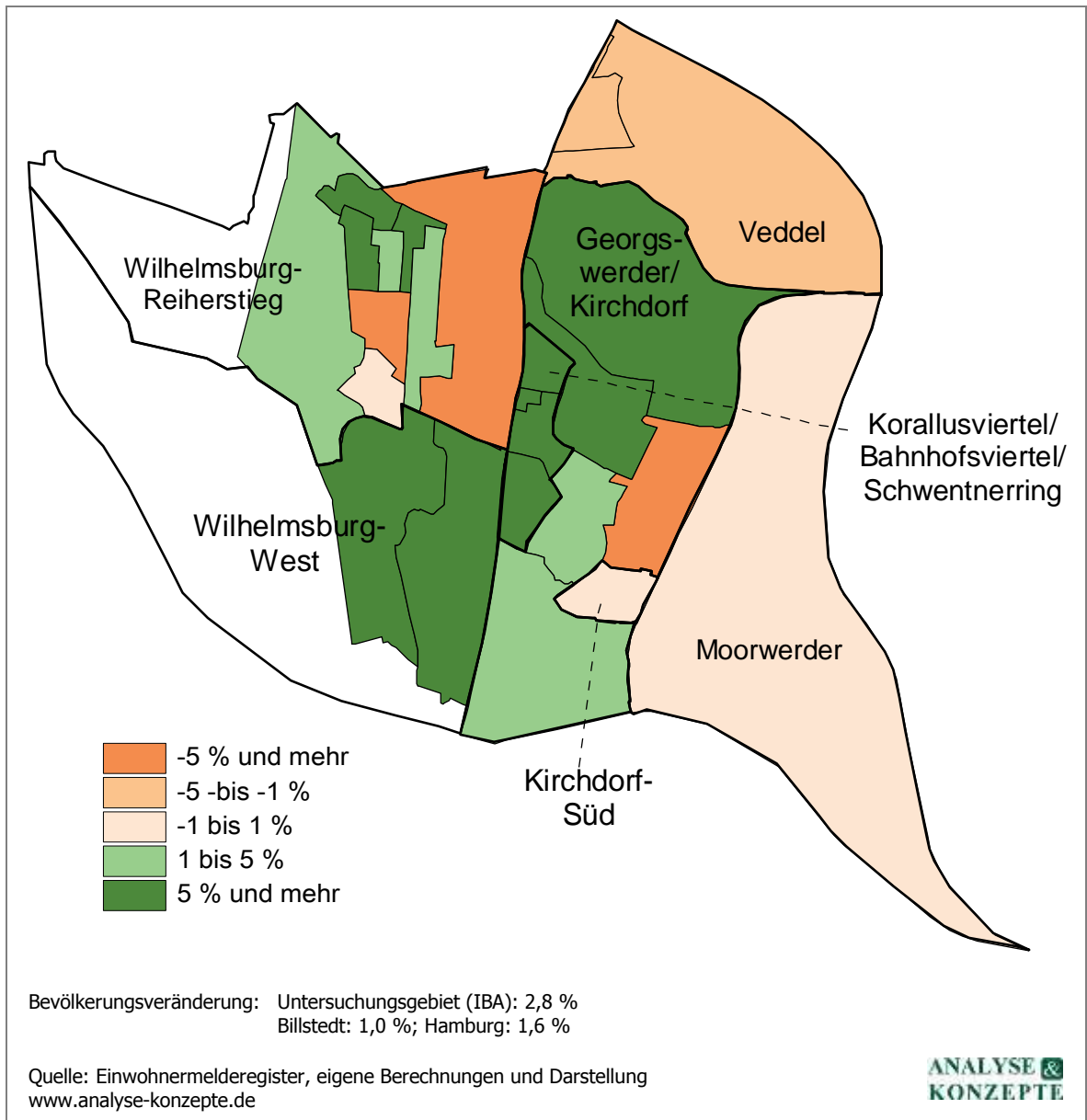
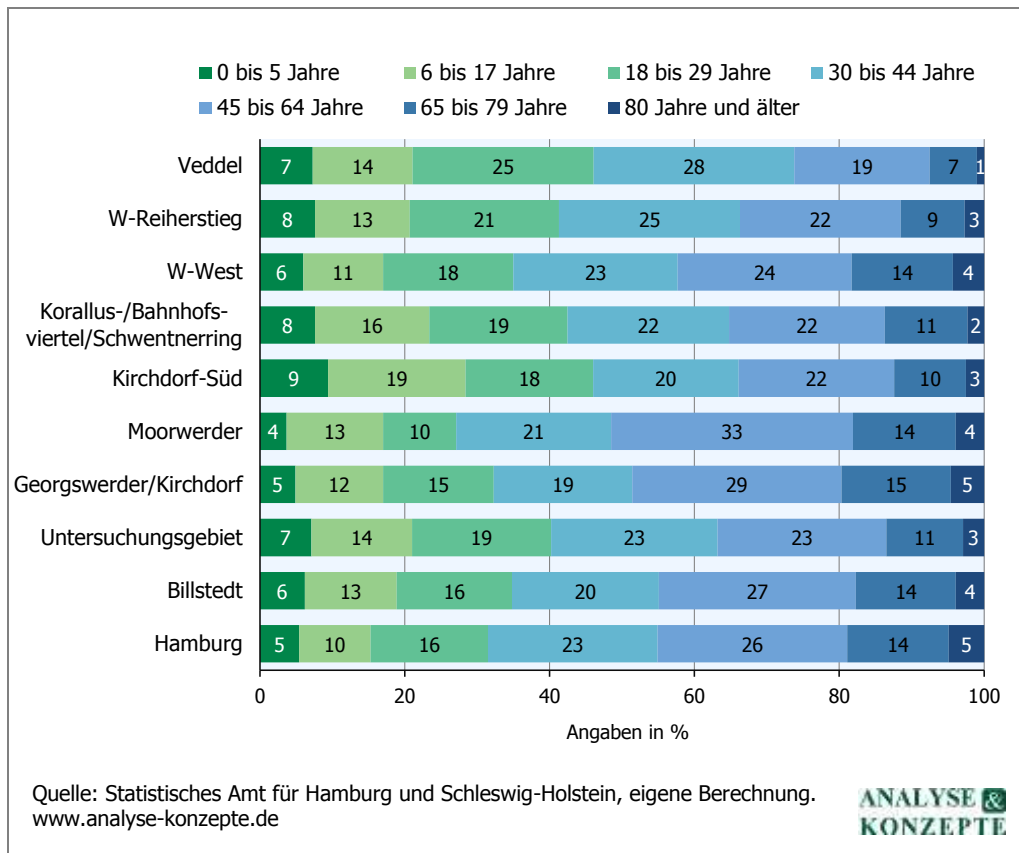


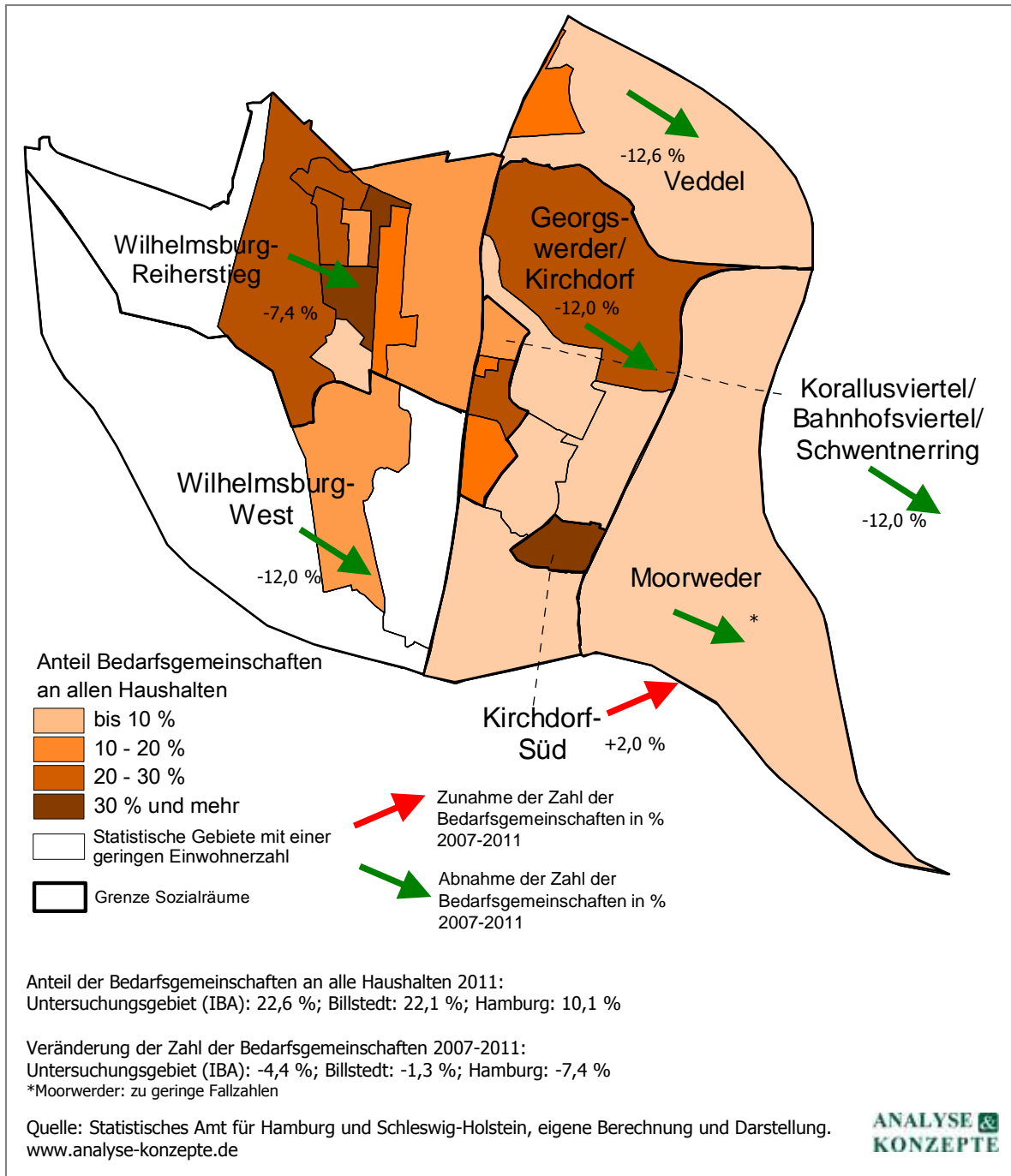
Abb. 4 Altersstruktur nach Sozialräumen 2011 (Hauptwohnsitz)



Zuzug aus den nördlichen Hamburger Stadtteilen konstant

- Ein Ziel der IBA ist es, den Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen zu initiieren. Die Zuwanderung erfolgt weiterhin nicht so sehr aus dem Hamburger Stadtgebiet, sondern vielmehr aus anderen Bundesländern und dem Ausland, hier bestehen positive Wanderungssalden.
- Der Wanderungssaldo gegenüber dem übrigen Hamburger Stadtgebiet bleibt weiterhin negativ, jährlich verlassen 250 Personen mehr die Elbinseln als dorthin ziehen. Die Anzahl der Zuwanderer aus den Stadtteilen nördlich der Elbe bleibt weiter auf einem relativ konstanten Niveau und lag 2011 bei einem Anteil von 73 %.

Abb. 6 Anteil Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten (2011) und Veränderung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften 2007-2011



Fazit:

Im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur auf den Elbinseln verstärkt sich die positive Entwicklung. Die Bevölkerungszahl steigt weiter an, das Wachstum ist sogar stärker als der Hamburger Durchschnitt. Es können in zunehmendem Maße auch Zuzüge aus den Stadtteilen nördlich der Elbe beobachtet werden.

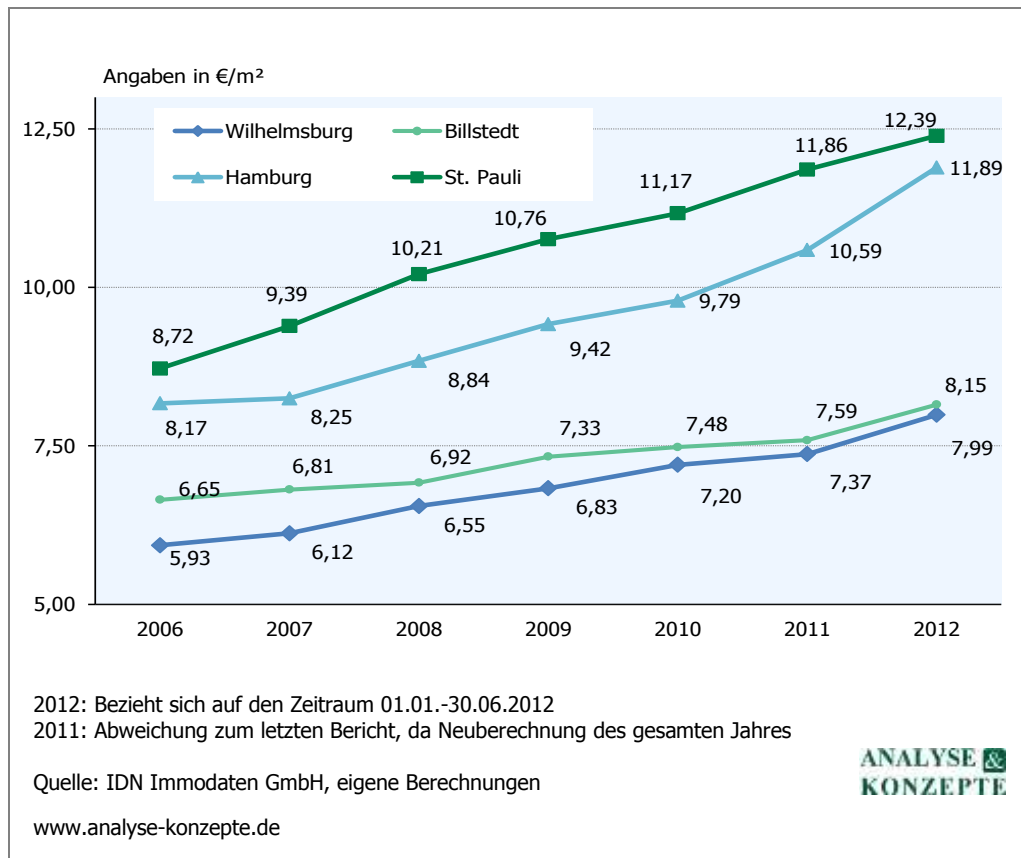
Teilräumliche Disparitäten innerhalb des Untersuchungsraums sind weiterhin erkennbar. In Georgswerder/Kirchdorf und Moorwerder ist die Bevölkerung überdurchschnittlich "alt", hingegen im Reiherstiegviertel und Kirchdorf-Süd überdurchschnittlich "jung". Wilhelmsburg-West hat einen starken Anstieg junger Einwohner zu verzeichnen.

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

5 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 2011 gab es einen leichten Zuwachs von 0,8 % und damit vergleichbar mit Hamburg insgesamt.
- Mit rd. 30 % ist der Anteil an Sozialwohnungen am Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet relativ hoch (Hamburg: 11 %). Allerdings wird dieser als Folge der auslaufenden Bindungsfristen bis 2017 stark zurückgehen, wobei aufgrund von geförderten Modernisierungsmaßnahmen einiger großer Wohnungsunternehmen auch preisgebundene Wohnungen wieder hinzukommen.
- Das durchschnittliche Preisniveau der Angebotsmieten - also jener Wohnungen, die inseriert werden - liegt 2012 in Wilhelmsburg und Veddel bei 7,99 €/m² und damit etwa 0,60 € über dem Wert von 2011 (7,37 €/m²). Es befindet sich unterhalb des Billstedter Angebotsmietenniveaus von 8,15 €/m². Im Durchschnitt muss ein Hamburger Haushalt in anderen Stadtteilen rund 3,00 €/m² mehr Miete zahlen als auf den Elbinseln.
- Die Entwicklung der Angebotsmieten im Untersuchungsgebiet liegt unter dem Niveau von Hamburg insgesamt. Zwischen 2006 und 2012 sind die inserierten Angebotsmieten um rund 35 % gestiegen, in Hamburg insgesamt hingegen um ca. 46 %. 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 (23 %), aber geringer als etwa in St. Pauli (42 %), wo deutliche Aufwertungstendenzen zu erkennen sind.

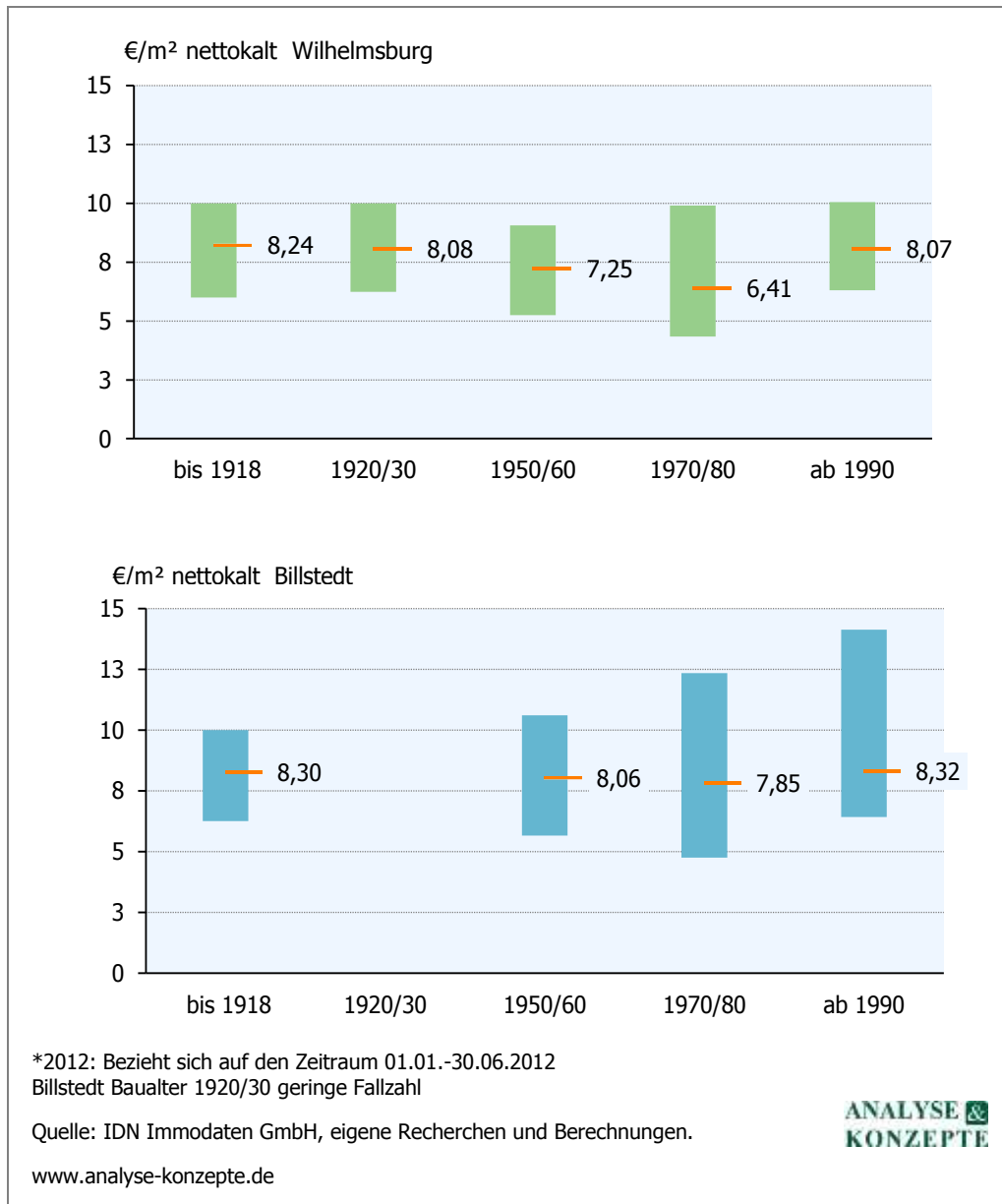
Abb. 7 Preisentwicklung der Angebotsmieten
(durchschnittliche Netto-Kaltmiete in €/m²)



Expertengespräche:

Unter den befragten Experten herrscht weiterhin das Gefühl, dass die Mieten auf den Elbinseln "explodieren". Der Nachfragedruck sei dort in allen Teilräumen und in allen Segmenten spürbar. Dies läge vorwiegend daran, dass im übrigen Hamburg der Wohnraum knapp sei und man auf die Elbinseln ausweichen würde. Von einem Aufwertungsprozess, der zu einer Verdrängung der angestammten Bevölkerung führen würde, könne aber momentan nicht die Rede sein, hiermit sei auch in naher Zukunft nicht zu rechnen. Allerdings seien vereinzelt schon Aufwertungsstendenzen zu beobachten, die bisher aber noch recht diffus seien und keine strukturellen Entwicklungen darstellen.

Abb. 8 Preise der Mietwohnungsmarktsegmente (2012*)



- Weiterhin ist relativ preiswerter Wohnraum in Wilhelmsburg und auf der Veddel insbesondere bei den Gebäuden der 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.

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

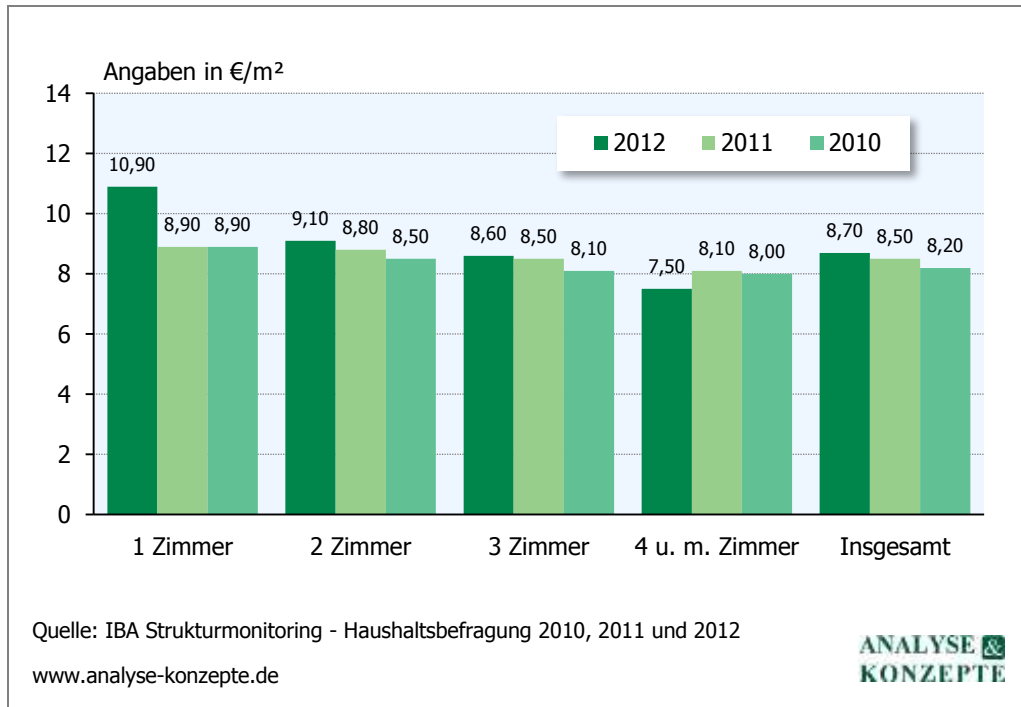
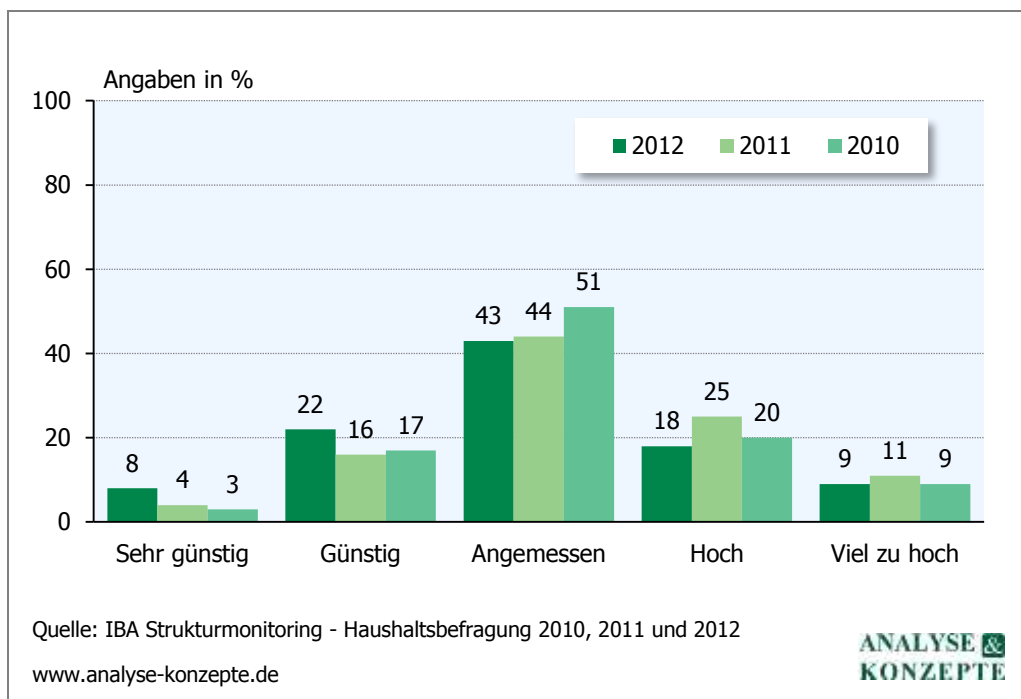


Abb. 10 Beurteilung der Miethöhe- Haushaltsbefragung (Wilhelmsburg/Veddel)



Bewohnerbefragung:

Im Rahmen der Befragung Wilhelmsburger und Veddeleer Haushalte wurde aktuell eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 8,70 €/m² ermittelt, das sind 0,20 € bzw. 2,4 % mehr als im Jahr 2011 (s. Anhang). Zieht man hier Durchschnittswerte für kalte und warme Betriebskosten ab, ergibt sich im Bestand eine Netto-Kaltmiete von 6,25 €/m².

Ein Indikator für mögliche Aufwertungsprozesse sind die Modernisierungstätigkeiten. Bei den in der aktuellen Befragung erfassten Haushalten wurden aber in deutlich weniger Fällen (18 %) als 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 die Wärmedämmung der Fassade. Aktuell wurde häufiger eine Mieterhöhung nach den Maßnahmen durchgeführt als in den letzten Jahren. Wenn es nach Maßnahmen zu Mieterhöhungen kam, lagen diese im Durchschnitt bei 0,53 €/m² und damit nur geringfügig höher als im Vorjahr (0,51 €/m²).

Der Anteil der Befragten, der den gezahlten Mietpreis als "angemessen" empfindet, ist gegenüber der letzten Befragung etwas zurückgegangen (2011: 44 %; 2010: 51 %). Der Anteil der Haushalte, die den Mietpreis als "hoch" oder "zu hoch" empfinden, von 36 % (2011) auf aktuell 27 % verringert. Hierunter befinden sich insbesondere Singles zwischen 30 und 64 Jahren sowie Familien.

Wohneigentum auf den Elbinseln weiterhin vergleichsweise günstig

- Das Preisniveau bei **Ein- und Zweifamilienhäuser** aus dem Bestand ist auf den Elbinseln im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und niedriger als in Billstedt.
- 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 weiterhin durchschnittlich rd. 1.300 €/m², bei Neubauten (ab Baujahr 2008) bei rd. 2.700 €/m². Hier ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Dieser lässt sich durch die exklusiven IBA-Projekte begründen. Im Hamburger Vergleich liegen diese Preise am unteren Ende und spiegeln das Preisniveau in einfacheren bzw. ungünstigeren Lagen wider.
- Die Preise für **Eigentumswohnungen im Bestand** ziehen, bei deutlichen jährlichen Schwankungen, im Trend an. Eine größere preisliche Dynamik ist auf den Elbinseln bei **neu gebauten Eigentumswohnungen** zu erkennen, wo die Preise seit 2006 um rund 36 % gestiegen sind. Im Vergleich zu einem Szeneviertel wie St. Pauli mit einem Preisanstieg von bis zu 50 % ist die Entwicklung in Wilhelmsburg geringer.

Tab. 1 Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser (durchschnittliche Kaufpreise in €/m ²)				
	Bestand		Neubau (ab 2008)	
	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt	Wilhelmsburg/Veddel	Billstedt
2012	1.740	1.946	2.077	2.226
2011	1.507	1.870	-	1.862
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 €/m ²)						
	Bestand			Neubau (ab 2008)		
	Wilhelms- burg/Veddel	Billstedt	St. Pauli	Wilhelms- burg/Veddel	Billstedt	St. Pauli
2012	1.272	1.494	3.222	2.705	-	3.488
2011	1.308	1.450	2.967	2.083	-	3.840
2010	1.048	1.263	2.787	2.132	-	3.101
2009	1.201	1.278	2.350	-	-	2.947
2008	1.193	1.223	2.192	-	-	2.674
2007	1.018	1.242	2.227	1.762	-	2.374
2006	1.062	1.240	2.026	1.653	-	2.515
Trend	⇒	⇒	↗	↑	-	⇒

Quelle: LBS Preisspiegel **ANALYSE &
KONZEPTE**

Fazit:

Der Wohnungsmarkt auf den Elbinseln hat sich im Vergleich zum letzten Jahr kaum verändert. Die derzeitigen Entwicklungen 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 weiterhin niedriger als im Vergleichsstadtteil Billstedt.

Auf Seiten der Bewohner scheint das Bewusstsein gewachsen zu sein, dass ihr Wohnstandort im Vergleich zur anderen Hamburger Gebieten noch ein vergleichsweise moderates Mietenniveau aufweist.

6 Bildung und Arbeit

- Die Zahl der Schüler, die auf den Elbinseln wohnen und ihr Abitur machen, hat sich von 23 % (2008/2009) auf aktuell 29 % erhöht. Demgegenüber haben 2011 im Durchschnitt 54 % aller Hamburger Schüler das Abitur gemacht.
- Der Anteil der Schulabgänger ohne Schulabschluss ist mit 15 % 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.

Tab. 3 Schulentlassene (nach Wohnort, Anteile in Prozent)

Sozialraum	ohne Haupt- schulabschluss			mit Haupt- schulabschluss			Realschule			Abitur/ Fachhoch- schulreife		
	2008 /09	2009 /10	2010 /11	2008 /09	2009 /10	2010 /11	2008 /09	2009 /10	2010 /11	2008 /09	2009 /10	2010 /11
SR Wilhelmsburg-Reiherstieg	30	22	17	36	32	33	16	24	28	18	21	21
SR Korallusviertel/Bahnhofs- viertel/Schwentnerring	25	18	12	19	28	32	31	31	25	25	23	31
SR Georgswerder/Kirchdorf	23	12	16	21	26	21	28	29	27	28	34	35
Wilhelmsburg	26	17	15	25	29	28	25	27	28	24	26	29
Veddel	16	12	13	32	33	30	38	26	28	14	30	30
Untersuchungsgebiet	25	17	15	26	29	28	26	27	28	23	26	29
Billstedt	16	17	14	27	21	20	29	28	28	28	34	38
Hamburg	8	8	7	18	16	16	26	25	23	48	51	54

Quelle: IFBQ 2010/2011 ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 4 Entwicklungstrend Schulentlassene (nach Wohnort)

Sozialraum	ohne Haupt- schulabschluss	mit Haupt- schulabschluss	Realschule	Abitur/ Fachhoch- schulreife
	2008/09-2010/2011			
SR Wilhelmsburg-Reiherstieg	↓	→	↑	→
SR Korallusviertel/Bahnhofs- viertel/Schwentnerring	↓	↑	↓	↑
SR Georgswerder/Kirchdorf	↓	→	→	↑
Wilhelmsburg	↓	→	↓	↑
Veddel	→	→	↓	↑
Untersuchungsgebiet	↓	→	→	↑
Billstedt	↓	↓	→	↑
Hamburg	→	→	↓	↑

Quelle: IFBQ 2010/2011 ANALYSE &
KONZEPTE

Expertengespräche:

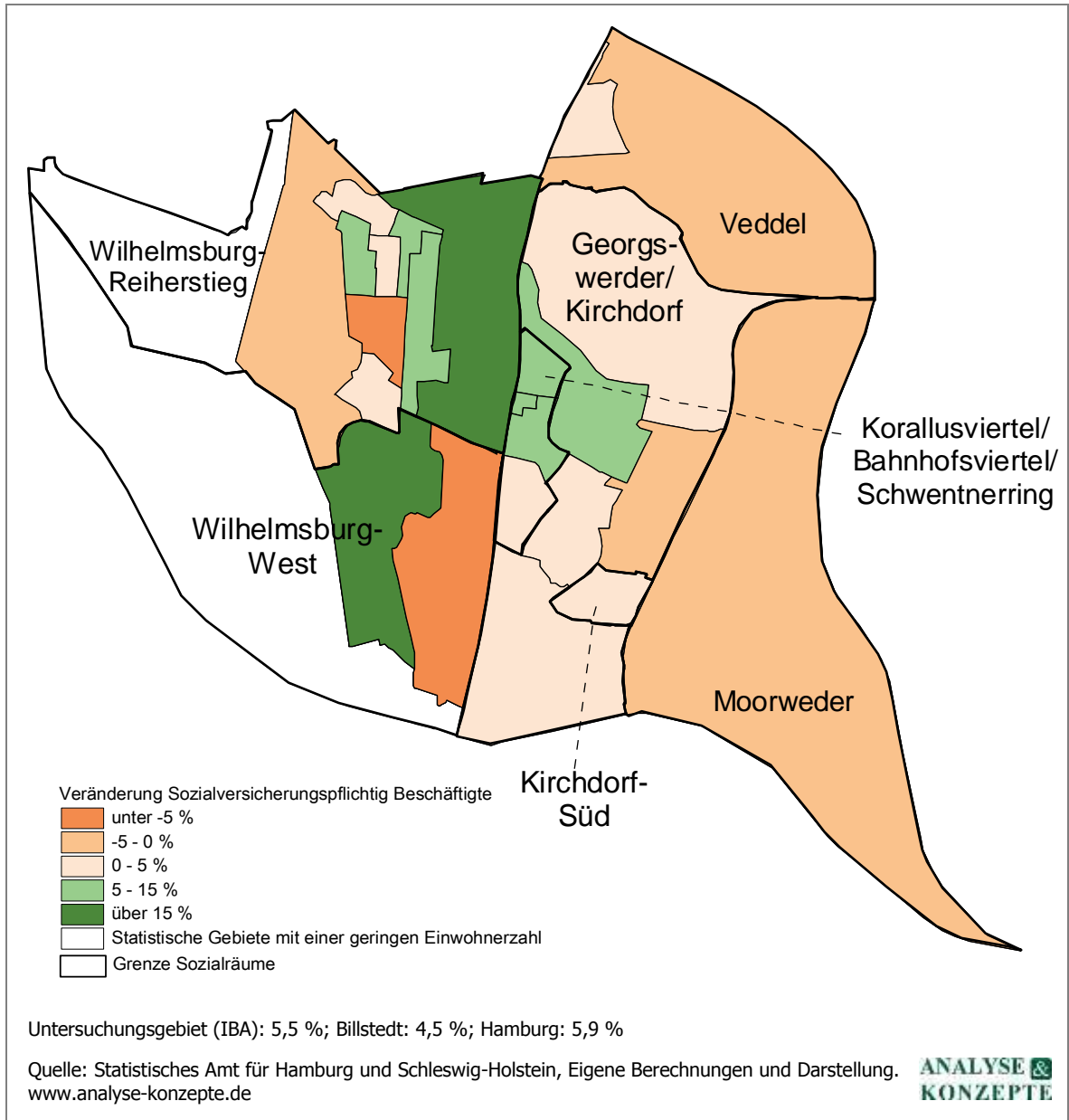
Weiterhin positiv bewertet werden von den befragten Experten die Handlungsansätze der Bildungsoffensive. Allerdings brauchen die angestrebte Vernetzung der Bildungseinrichtungen und die damit einhergehenden Verbesserungen Zeit.

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 eine Schule auf den Elbinseln für ihre Kinder ausgewählt, anstatt auf eine Schule in Harburg oder im Norden Hamburgs auszuweichen.

Beschäftigungssituation entwickelt sich positiv

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat im Untersuchungsgebiet zwischen 2009 und 2011 um 5,5 % zugenommen, damit setzt sich die positive Entwicklung der letzten Jahre fort (2006-2009: 6,5 %). Allerdings erreicht dieser Wert noch nicht ganz den Hamburger Durchschnitt von 5,9 %. In Billstedt war der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 4,5 % geringer.
- Die positivste Beschäftigungsentwicklung weisen die Sozialräume Wilhelmsburg-West (14,7 %) und Wilhelmsburg-Reiherstieg (5,6 %) auf, lediglich im Sozialraum Moorwerder war in den letzten Jahren eine negative Entwicklung (-3,7 %) zu verzeichnen.
- Die Arbeitslosigkeit im Untersuchungsraum geht weiter zurück. In Wilhelmsburg sank die Arbeitslosenquote zwischen 2006 und 2011 von 13,1 % auf 11,0 %. Auf der Veddel ist der Rückgang der Arbeitslosen besonders hoch (von 12,4 % im Jahr 2006 auf 10,3 % im Jahr 2011). 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. Der Anteil der jungen Arbeitslosen sind seit 2006 - analog zur Gesamtentwicklung in Hamburg - gesunken. Im Vergleich zum letzten Jahr gab es jedoch einen Anstieg des Anteils der jungen SGB II-Empfänger.

**Abb. 11 Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
2009-2011**



Fazit:

Die positive Entwicklung der Bildungssituation im Untersuchungsraum hat sich weiter verstärkt, es lässt sich inzwischen eine kontinuierliche Verbesserung beobachten. Zwar ist der Abstand zum Bildungsniveau in Hamburg insgesamt noch groß, aber insbesondere der deutliche Rückgang der Schulabgänger ohne Abschluss und der stetige Anstieg der Abiturientenzahlen sind wichtige Signale.

Auch auf den Elbinseln schlägt sich die positive wirtschaftliche Entwicklung des Standorts Hamburg nieder, die Beschäftigungssituation hat sich mit etwa der gleichen Dynamik verbessert wie auf der gesamtstädtischen Ebene.

7 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 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 Reiherstiegviertel, 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 auf den Elbinseln eröffnet, was zu einer verbesserten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geführt hat.

Expertengespräche:

Im Bereich der Gastronomie hat sich nach Expertenmeinung in den letzten Jahren viel getan, jedoch wird keine "neue Schanze" im Reiherstiegviertel gesehen. Zahlreiche Restaurants, Bistros und Cafés mit einem neuen Angebot (z.B. Mittagstisch) prägen zunehmend das Bild. Diese Entwicklung wird jedoch nicht als kritisch im Sinne einer Aufwertung angesehen, sondern eher als normale Entwicklung hin zu einer Ausdifferenzierung des Angebots.

Die Experten sind sich vielmehr einig, dass sich das Reiherstiegviertel in einem normalen Umfang verändert. Der Berta-Kröger-Platz mit dem Einkaufszentrum wird jedoch noch als problematisch angesehen, hier besteht Handlungsbedarf, da es zunehmend Leerstände gibt. Die Umgestaltung hat begonnen, ob diese den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen wird, kann noch nicht abgesehen werden.

Analog zur allgemeinen Entwicklung in Hamburg ist 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 2009 und 2012 von etwa 8 auf ca. 11 €/m². Allerdings gibt es nach wie vor auch Leerstände, insbesondere im Reiherstiegviertel. Eine überproportionale Anhebung der Gewerbemieten ist nicht erkennbar.

Tab. 5 Gewerbemietenentwicklung (in €/m ² nettokalt)					
		Büro	Einzelhandel	Produktion	Lager
2012	Wilhelmsburg/Veddel	7,89	10,84	4,82	4,61
2011	Wilhelmsburg/Veddel	7,38	11,60	4,46	3,90
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**

8 Wohn- und Lebensbedingungen

Bewohnerbefragung:

Die Wohnzufriedenheit bei Mieterinnen und Mietern auf den Elbinseln hat sich insgesamt verbessert. 22 % der Befragten geben an, mit der allgemeinen Wohnsituation sehr zufrieden zu sein. Als Grund für Unzufriedenheit steht weiterhin das Wohnumfeld an erster Stelle. Gründe sind vor allem die Bauarbeiten, aber auch die Mieterstruktur und insbesondere der Anteil an Migranten. Hierbei geben sowohl Befragte mit deutscher Staatsangehörigkeit ohne Migrationshintergrund wie auch mit Migrationshintergrund oder einer anderen Staatsangehörigkeit diesen Grund für ihr Unzufriedenheit an.

Die Nachbarschaft und die Art der Wohnung bzw. der Zustand des Gebäudes sind weitere Gründe für die Unzufriedenheit der Bewohner der Elbinseln.

Für 30 % der Befragten haben sich aber auch die Lebensbedingungen auf den Elbinseln verbessert.

Insgesamt zieht ein Viertel der Befragten einen Umzug in Betracht. Der Anteil derjenigen, die auf jeden Fall innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen möchten hat, sich im Vergleich zum letzten Jahr erhöht. 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, ist deutlich zurückgegangen.

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit einzelnen Aspekten des Wohnumfelds weiter angestiegen. Jedoch sind durch die Baumaßnahmen zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen im ÖPNV entstanden, die von den Bewohnern negativ wahrgenommen werden.

Abb. 12 Wohnzufriedenheit der Mieter

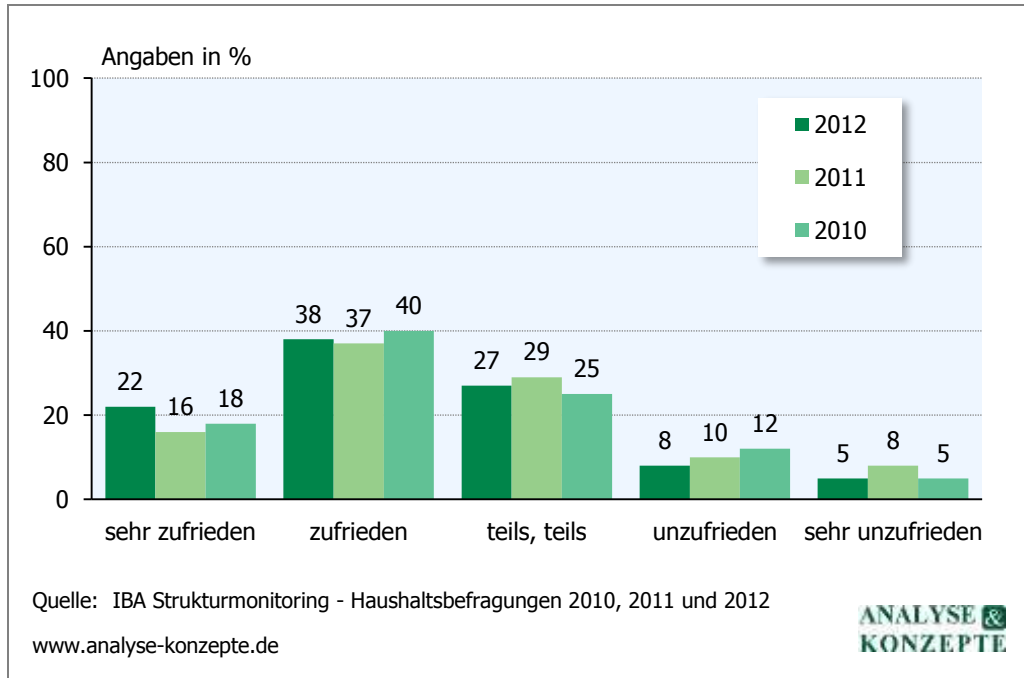
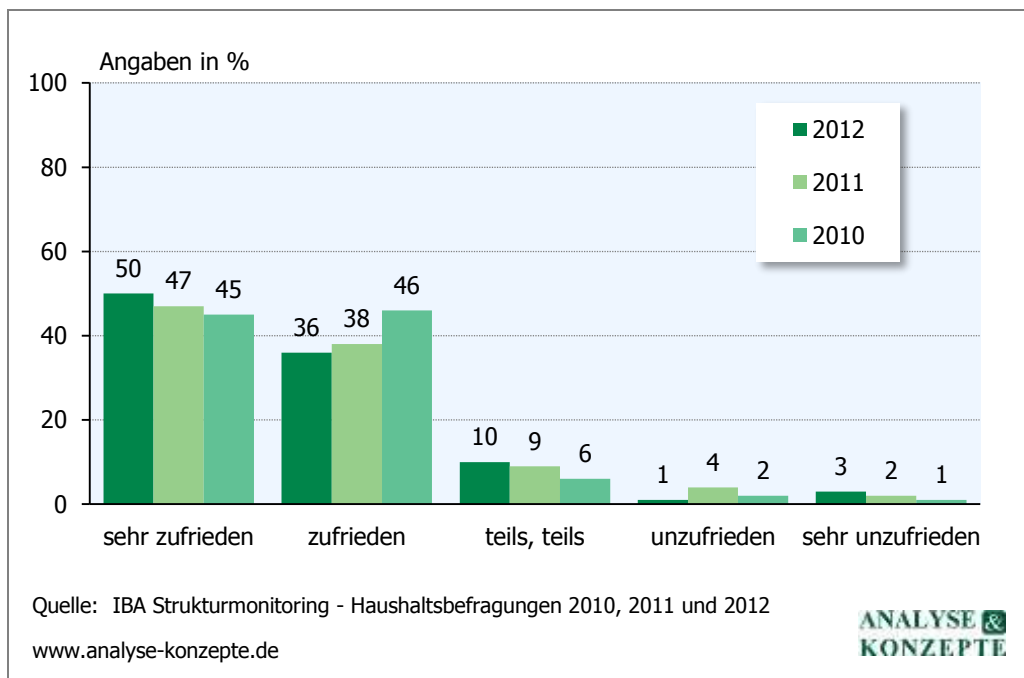
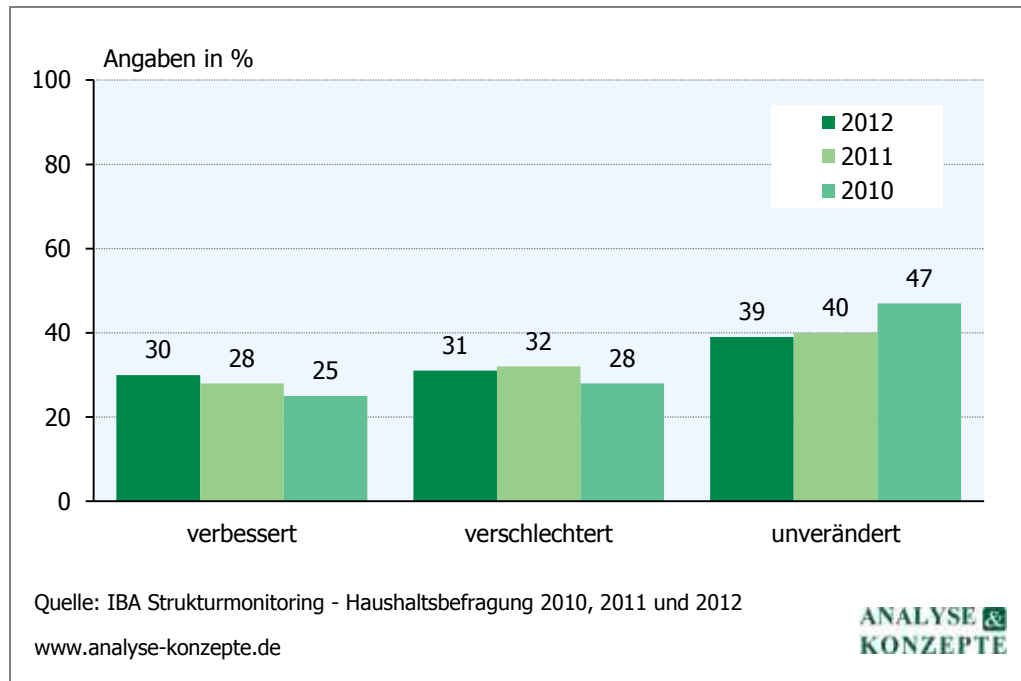


Abb. 13 Wohnzufriedenheit der Eigentümer



**Abb. 14 Veränderung der Lebensbedingungen
(Telefonbefragung)**



		Ja, auf jeden Fall	Ja, wahrscheinlich	Nein
Unter 30 Jahre	2012	32	2	66
	2011	25	23	52
	2010	33	16	51
30 bis 44 Jahre	2012	22	19	59
	2011	19	12	69
	2010	12	19	69
45 bis 64 Jahre	2012	6	5	89
	2011	5	8	87
	2010	5	10	85
65 bis 79 Jahre	2012	5	4	91
	2011	2	7	91
	2010	5	4	91
80 Jahre und älter	2012	6	5	89
	2011	6	0	94
	2010	3	3	94
Gesamt	2012	16	8	76
	2011	14	12	74
	2010	8	10	82

Quelle: IBA Strukturmonitoring - Haushaltsbefragungen 2010, 2011 und 2012

Abb. 15 Beurteilung des Wohnumfeldes 2012

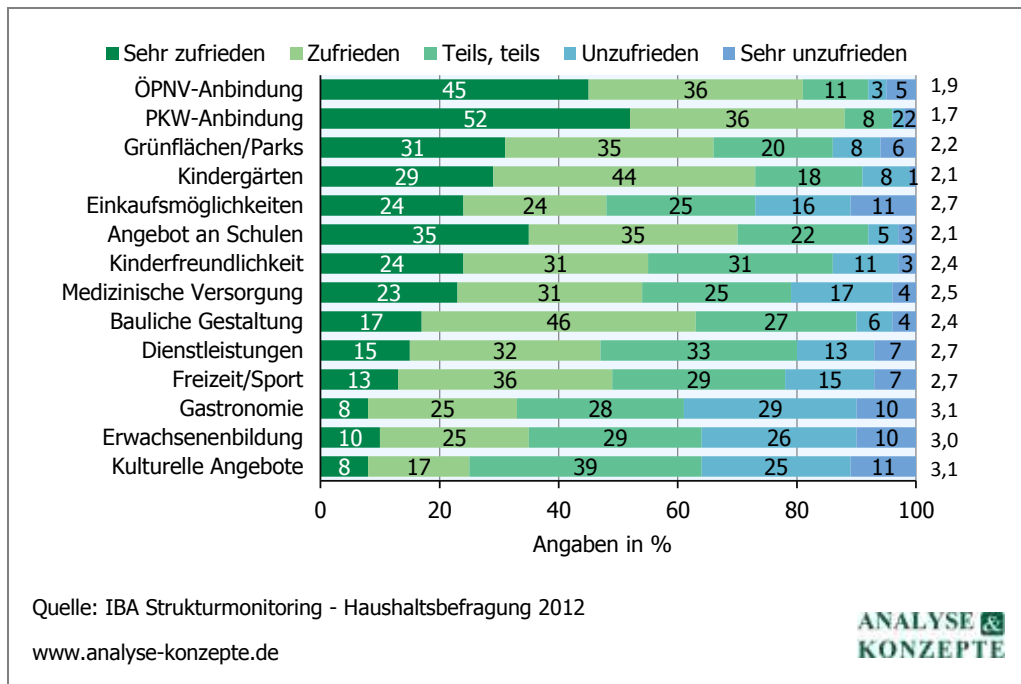
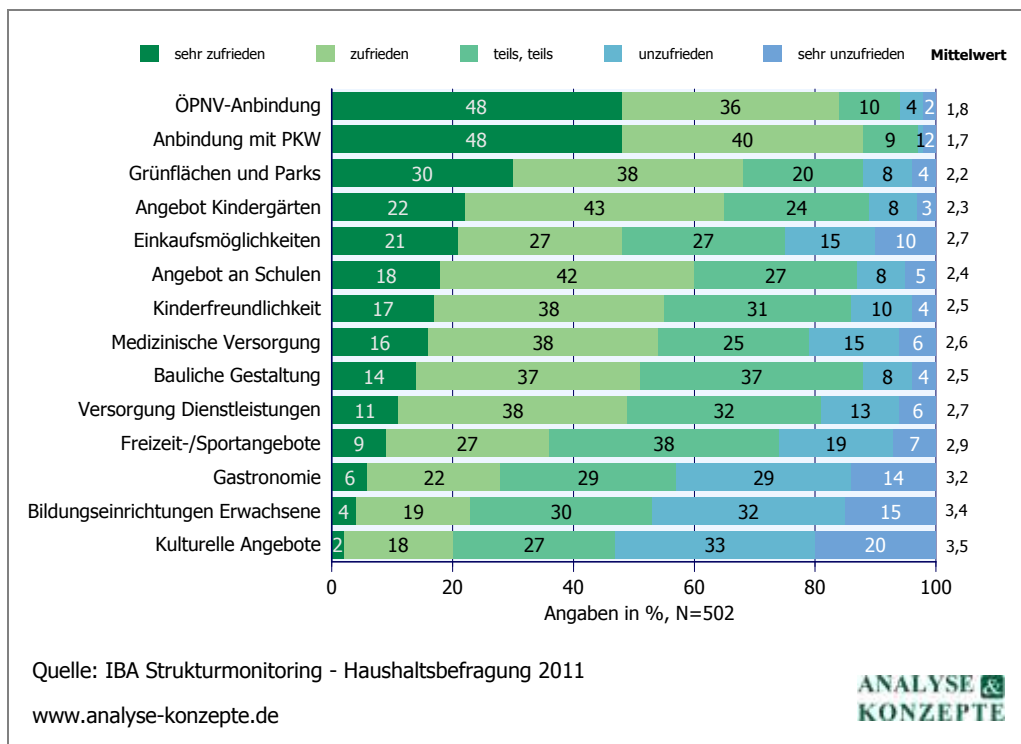


Abb. 16 Beurteilung des Wohnumfeldes 2011



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.