



## Gutachten

# Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg



Mehr Zuhause. Für Hamburg.



# Hamburg

Liebe Leserin, lieber Leser,

in Zusammenarbeit mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“, das der Senat 2011 mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden geschlossen hat, wurden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vier Untersuchungsaufträge zu Problemstellungen des Hamburger Wohnungsmarkts vergeben:

Wohnversorgungseffekte des Neubaus, Wohnsituation von Haushalten mit geringem Einkommen, Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten und Praxis der energetischen Wohnungsmodernisierung. Wir wollen die jetzt vorliegenden Ergebnisse der Untersuchungen gern der interessierten Fachöffentlichkeit zugänglich machen. Die vorliegenden Ergebnisse bilden eine wichtige fachliche Fundierung der Senatspolitik.

### **Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg**

Die innenstadtnahen Stadtteile Hamburgs sind mit ihrer urbanen, lebendigen und vielfältigen Atmosphäre und guten Infrastruktur für viele Wohnungssuchende sehr attraktiv. Dieser Nachfrage steht in diesen Quartieren ein zu geringes Angebot gegenüber, was zu hohen Mietpreissteigerungen führt. Viele alteingesessene Mieterinnen und Mieter drohen mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten zu können. Diese Tendenzen einer Verdrängung und sozialer Entmischung in den Stadtteilen nehmen wir sehr ernst.

Unsere Strategie gegen diese negative Entwicklung hat drei Elemente. Wir forcieren den Wohnungsneubau durch behutsame Nachverdichtung in den innerstädtischen Lagen. Dabei ist uns wichtig, dass auch öffentlich geförderter Wohnungsbau in attraktiven Lagen entsteht. Wir schützen darüber hinaus angestammte Nachbarschaften, indem wir durch Soziale Erhaltungs- und Umwandlungsverordnungen die Struktur des Wohnungsangebots in den Vierteln vor kurzfristigen Umbrüchen bewahren. Mietwohnungen bleiben so erhalten und werden deutlich weniger häufig in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Das dritte Element ist die gezielte Entwicklung und Stärkung der Stadträume, die an die Stadtteile mit hohem Nachfragedruck angrenzen. Sie sind häufig durch den ÖPNV gut erschlossen und verfügen über ein reiches Angebot an sozialen und kulturellen Dienstleistungen. Mit unserem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) investieren wir gezielt in die städtebauliche und soziale Infrastruktur vieler Quartiere. Die bezirklichen Wohnungsbauprogramme zeigen darüber hinaus die viel-

fältigen Potenziale auf, die für den Wohnungsneubau genutzt werden können.

Die Studie „Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten in Hamburg“ von Analyse und Konzepte, Hamburg, bestätigt diesen Ansatz. Mit der Untersuchung haben wir fundiertes Datenmaterial über die unterschiedlichen Wanderungsbewegungen – Binnen- und Fernwanderungen unterschiedlicher Altersgruppen – in der Hand. Außerdem werden Vorschläge gemacht, welche Maßnahmen geeignet sind, die weniger nachgefragten Stadtteile vermehrt in den Fokus der Wohnungssuchenden zu bringen.

Sie liefert damit einen wichtigen Beitrag zur Fundierung der fachpolitischen Diskussion und Konzepterarbeitung.

Vieles davon wird bereits umgesetzt. Den Entwicklungsimpuls, der mit IBA und igs dem Hamburger Süden gegeben worden ist, ergänzen wir durch eine Entwicklungsstrategie für die Stadtteile zwischen Elbe und Bille im Hamburger Osten.

Gemeinsam mit unseren Partnern in den wohnungswirtschaftlichen Verbänden wird das „Bündnis für das Wohnen“ um ein „Bündnis für Quartiere“ erweitert. So können wir private Initiativen und öffentliches Handeln aufeinander abstimmen.

Unser Ziel: Alle Hamburger Quartiere sollen ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität bieten, mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum und hochwertigen Grün- und Freiflächen.



Jutta Blankau  
Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt



Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

**Nachfrage nach  
innerstädtischen Wohnstandorten  
in Hamburg**

Bericht, 08. September 2014



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)

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	3
Tabellenverzeichnis.....	4
1 Einleitung und Fragestellung .....	5
2 Untersuchungsdesign.....	7
3 Wohnungsmarkttypisierung .....	8
3.1 Innere Stadt – Äußere Stadt.....	9
3.2 Wohnungsmarkt – Nachfragedruck .....	12
3.3 Sozio-ökonomische Unterteilung innerhalb der Stadtteile: SGB II-Quote .....	16
4 Wanderungsanalyse .....	21
4.1 Hamburg allgemein .....	22
4.2 Wanderungssalden der Wohnungsmärkte.....	23
4.2.1 Binnen- vs. Fernwanderung .....	23
4.2.2 Wanderung nach Altersgruppen – Insider vs. Outsider .....	27
4.2.3 Wanderungsbewegungen 18 bis 29 Jährige.....	31
4.2.4 Wanderungsbewegungen 30 bis 44 Jährige.....	35
4.3 Innerstädtische Wanderungsverflechtung nach Wohnungsmarkttyp .....	39
4.4 Innerstädtische Wanderung – Anteil an SGB-Bezieher in den Märkten .....	45
5 Veränderung Sozialstruktur - Demographische Segregation .....	48
6 Auswertung Passantenbefragung .....	53
6.1 Wahl des Wohnstandorts .....	54
6.2 Wohnmobilität .....	57
7 Zukünftige Entwicklungen und Perspektiven .....	59
7.1 Dimensionen der Entwicklung.....	59
7.2 Perspektiven.....	69
7.2.1 Status-Quo: Trends setzen sich fort.....	69
7.2.2 Szenario: Negative wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg .....	71
8 Fazit und Ausblick .....	73
9 Anhang .....	78
9.1 Wanderungssalden der Stadtteile.....	78
9.2 Wanderungsverflechtung der Wohnungsmarkttypen, 2012.....	79
9.3 Binnenzuwanderung der 18 bis 29-Jährigen.....	80
9.4 Binnenzuwanderung der 30 bis 44-Jährigen.....	81
9.5 Informationen zur Passantenbefragung .....	82
9.6 Datenübersicht .....	83

Ansprechpartner

Matthias Klupp

Dr. Jens Oelgemöller

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Schritte der Wohnungsmarkttypisierung .....	8
Abb. 2	Hamburger Stadtteile: Innere Stadt .....	10
Abb. 3	Stadtteile Hamburg: Typisierung Nachfragedruck .....	15
Abb. 4	Statistische Gebiete, angeordnet nach Anteil SGB II-Bezieher, 2012 .....	16
Abb. 5	Wohnungsmarkttypisierung: Statistische Gebiete .....	18
Abb. 6	Statist. Gebiete, Innere Stadt: Wohnungsmarkttyp; SGB II-Quote.....	20
Abb. 7	Wanderungssalden Wohnungsmärkte 2010-2012: Binnen- und Fernwanderung, 3-Jahreswerte....	26
Abb. 8	Fernzüge im Stadtteil an allen Fernzügen, 18 bis 29 Jahre 2010-2012 (Anteile in Prozent).....	32
Abb. 9	Wanderungssalden Binnenwanderung 18 bis 29 Jahre 2010-2012 (absolut) .....	34
Abb. 10	Fernzüge je Stadtteil an allen Fernzügen, 30 bis 44 Jahre 2010-2012 (Anteile in Prozent).....	36
Abb. 11	Wanderungssalden Binnenwanderung, 30 bis 44 Jahre 2010-2012 (absolut) .....	38
Abb. 12	Wanderungsverflechtung – Gebiete nach SGB II-Quote.....	46
Abb. 13	Ab 65-Jährige: Anteil an der Bevölkerung und Entwicklung, 2012 .....	49
Abb. 14	Anteil "ab 65-Jährige" und Wanderungsbewegung, 2012.....	51
Abb. 15	Wohnform.....	54
Abb. 16	Vorheriger Wohnstandort .....	55
Abb. 17	Zuzugsgründe.....	56
Abb. 18	Umzugswunsch innerhalb der nächsten 2 Jahre und Umzugsgründe.....	57
Abb. 19	Umzugsziel (51 Bewohner, die einen Umzug planen).....	58
Abb. 20	Hamburg: Entwicklung Privathaushalte .....	60
Abb. 21	Umlandwanderungen.....	61
Abb. 22	Umlandwanderungen nach Altersgruppen (in %).....	62
Abb. 23	Entwicklung der Erwerbstätigen .....	63
Abb. 24	Einkünfte je Steuerpflichtigem (2007) .....	64
Abb. 25	Hamburg: Entwicklung Sozialwohnungsbestand.....	67
Abb. 26	Entwicklungsschwerpunkte.....	70
Abb. 27	Wanderungssalden der Stadtteile (Summe 2010-2012). .....	78
Abb. 28	Wanderungsverflechtung der Wohnungsmarkttypen, 2012.....	79
Abb. 29	Binnenzuwanderung der 18 bis 29-Jährigen: Zuwanderung je Stadtteil als Anteil zu allen Zuwanderungen der Altersgruppe .....	80
Abb. 30	Binnenzuwanderung der 30 bis 44-Jährigen: Zuwanderung je Stadtteil als Anteil zu allen Zuwanderungen der Altersgruppe .....	81

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Zuordnung der Stadtteile: Innere und Äußere Stadt .....	11
Tab. 2	Indikatoren Nachfragedruck .....	13
Tab. 3	Verteilung der Bevölkerung auf die Wohnungsmärkte.....	15
Tab. 4	Wanderung und Bevölkerung Hamburg, 2010-2012.....	22
Tab. 5	Wanderungsbewegungen in den Wohnungsmärkten 2010-2012 .....	23
Tab. 6	Zuwanderungen Wohnungsmärkte nach Altersgruppe, 2010-2012 (absolut) .....	28
Tab. 7	Wanderungssalden Wohnungsmärkte nach Altersgruppe, 3-Jahreswerte 2010-2012.....	30
Tab. 8	Wanderungsverflechtung nach Wohnungsmarkttyp, 2012 .....	40
Tab. 9	Wanderungsverflechtung nach Wohnungsmarkttyp, 2012 .....	42
Tab. 10	Relative Zuwanderung, 2012 (Anteile in Prozent der Bevölkerung).....	43
Tab. 11	Wanderungsströme Innere-Äußere Stadt, 2012 (Anteile in Prozent).....	44
Tab. 12	Passantenbefragung: Deskriptive Statistik (absolut und in Prozent).....	82

## 1 Einleitung und Fragestellung

Die Zahl der Einwohner ist in Hamburg in den vergangenen 25 Jahren nahezu kontinuierlich angestiegen. In den letzten Jahren betrug der Zuwachs jährlich mehr als 10.000 Personen. Dieses Bevölkerungswachstum wird nahezu ausschließlich durch eine große Anzahl von Zuwanderern getragen. Maßgeblich sind dabei die positiven Wanderungssalden in der Gruppe der 20-30-Jährigen. Hierbei handelt es sich v. a. um Auszubildende und Studenten sowie Berufsanfänger, die von außerhalb in die Hansestadt kommen.

Diese starke Selektivität der Zuwanderungen bringt es mit sich, dass auch die Lebensstile und die damit verbundenen Wohnvorstellungen und -präferenzen der neuen Bürger ähnliche Strukturen aufweisen. Zentrale Rollen spielen dabei die Nähe zum Ausbildungs- oder Arbeitsplatz sowie ein attraktives, urban geprägtes Wohnumfeld mit einem guten Angebot an Kultur, Gastronomie und Versorgungsinfrastruktur. Hinzu kommt, dass es sich bei den Zuwanderungen fast ausschließlich um kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen handelt.

Vor diesem Hintergrund verteilen sich die Zuzüge dieser Gruppe nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet, sondern konzentrieren sich stark auf die Stadtteile, die den Präferenzstrukturen dieser Gruppen besonders gut entsprechen. Hierzu gehören überwiegend innenstadtnah gelegene Stadtteile, so z. B. das Schanzenviertel, St. Pauli, St. Georg, Ottensen und Eimsbüttel.

Es sind aber auch die Personen in der Altersklasse der 30 bis 44-Jährigen, die die Wohnungsmarktlage deutlich beeinflussen. Auch wenn die innere Stadt per Saldo Einwohner dieser Altersgruppe verliert und der gesamtstädtische Saldo nahezu ausgeglichen ist, sind hier dennoch hohe Wandervolumina zu beobachten. Zahlreiche Zu- und Fortzüge deuten auf einen teilweise intensiven Austausch in dieser Gruppe hin. Insbesondere unter den Fernzuzüglern der inneren Stadt sind hier einkommensstarke Personen zu finden, die entsprechend hochpreisige Wohnungen beziehen.

Die selektive Nachfrage hat zur Folge, dass Mieten und Immobilienpreise speziell in den Stadtteilen, die im Fokus des urban geprägten Interesses stehen, stark überdurchschnittlich ansteigen. So kann zwar auf der gesamtstädtischen Ebene nicht von einer Wohnungsnot gesprochen werden, für Haushalte mit geringerer Wohnkaufkraft wird es jedoch zunehmend schwieriger, in den nachgefragten Stadtgebieten auf dem freien Markt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Hinzu kommt, dass der Wohnungsneubau in Hamburg in den vergangenen Jahren zum einen durch relativ geringe Fertigstellungszahlen gekennzeichnet war. Zum anderen liegen die neuen Wohnungen zwar überwiegend im innerstädtischen Bereich in attraktiven Lagen, weisen jedoch entsprechend ein sehr hohes Mieten- und Preisniveau auf.

Als Reaktion auf diese Marktentwicklung zeichnen sich, mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung, seit etwa ein bis zwei Jahren auf Seiten der Nachfrager Ausweichprozesse ab. Diese äußern sich darin, dass bei der Wohnungssuche auch Stadtteile stärker in den Mittelpunkt rücken, die sich "in der zweiten Reihe" befinden. Dies hat zur Folge, dass in jüngerer Zeit auch hier überdurchschnittliche Miet- und Preisanstiege zu beobachten sind.

Gleichzeitig gibt es in Hamburg aber weiterhin Stadtgebiete, die von dem erhöhten Nachfragedruck bisher kaum oder in deutlich unterdurchschnittlichem Maße betroffen sind. Dazu gehören z. B. Stadtteile südlich der Elbe.

Aus dieser Entwicklung heraus resultiert die Frage, ob bzw. welche der noch weniger nachgefragten Stadtteile zukünftig stärker in den Fokus der Nachfrager rücken können oder sollen. Denn mit dem starken Nachfragefokus auf die innenstadtnahen Wohngebiete sind auch Risiken für die Stadtentwicklung verbunden. So können etwa sozialräumliche Segregations- bzw. Konzentrationsprozesse verstärkt werden, wenn angestammte Bewohnergruppen aufgrund eines gestiegenen Mietenniveaus in andere, i. d. R. weiter vom Stadtzentrum entfernte Stadtteile ausweichen müssen.

Im Rahmen dieser Studie wird daher auf kleinräumiger Ebene untersucht, wie sich die Zu- und Binnenwanderungsprozesse in Hamburg gestalten und welche Strukturen kennzeichnend sind. Weiterhin geht es in diesem Zusammenhang um die Frage, ob bzw. welche Zusammenhänge zwischen Wanderungsgeschehen und sozialstrukturellen Veränderungen in den Stadtgebieten zu beobachten sind. Darauf aufbauend wird eine Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Entwicklung der Wanderungen vorgenommen.

Aus dieser Zielsetzung heraus resultierten die folgenden Leitfragen für die Untersuchung:

- Welche Gebiete sind von einem besonders hohen Nachfragedruck betroffen?
- Wie verteilt sich die gestiegene Nachfrage kleinräumig über das Hamburger Stadtgebiet?
- Wie entwickeln sich die innerstädtischen Wanderungen?
- Von welchen Haushaltstypen wird die gestiegene Nachfrage insbesondere getragen?
- Welche Gebiete sind bereits erkennbar von Ausweichprozessen mit steigender Nachfrage betroffen? Bei welchen Gebieten kann dieses zukünftig der Fall sein?
- Aus welchen Quellgebieten stammen die Nachfrager nach innerstädtischen Wohnstandorten? Welche Nachfragertypen lassen sich identifizieren (z. B. Auszubildende/Studenten, Berufsanfänger, rückwandernde Senioren)? Welche Motive und Standortpräferenzen lassen sich bei den einzelnen Gruppen festmachen?
- Sind in Gebieten mit erhöhtem Nachfragedruck sozialstrukturelle Veränderungen zu beobachten?
- Welche Entwicklungen sind mittel- und längerfristig zu erwarten? Kommt es zu einer Abschwächung der aktuellen Trends?

Aufbauend auf den Erkenntnissen zu den Leitfragen werden Möglichkeiten gezeigt, wie die Stadtentwicklungspolitik eine gleichmäßigere Verteilung der Haushalte über das Stadtgebiet unterstützen kann und wie weitere Stadtgebiete im Sinne der Nachfragepräferenzen der relevanten Zielgruppen attraktiviert werden können. Dabei geht es insbesondere um die Frage, durch welche Planungen, Instrumente und Maßnahmen eine Attraktivierung von Stadtgebieten erreicht werden kann, die eine Ausweichfunktion für die Stadträume mit hohem Nachfragedruck erhalten sollen.



## 2 Untersuchungsdesign

Für die Studie wurden quantitative sowie qualitative Bausteine und Methoden eingesetzt, um ein möglichst breites Bild der Entwicklungen zeichnen zu können.

Als erster Schritt erfolgte eine Aufteilung des Stadtgebietes in eine "innere" und eine "äußere Stadt". Auf dieser Basis ist es möglich, Wanderungsströme zwischen diesen Teilgebieten nachzubilden und zu differenzieren.

Weiterhin wurde als Raster für die weiteren Analysen eine Wohnungsmarkttypisierung des Stadtgebietes vorgenommen, um den unterschiedlichen teilräumlichen Nachfragedruck und die Wohnungsmarktlage abbilden zu können. Ergänzend hierzu erfolgte eine Differenzierung des Stadtgebietes unter sozio-ökonomischen Gesichtspunkten mit dem Ziel, sozialstrukturelle Veränderungsprozesse im Zusammenhang mit dem Wanderungsgeschehen zu analysieren und die Heterogenität der Stadt verdeutlichen zu können.

Die Datenanalysen wurden - je nach Datenverfügbarkeit - auf Ebene der Statistischen Gebiete sowie der Stadtteile durchgeführt, um möglichst kleinräumige Ergebnisse zu erhalten.

Ergänzend zu den Datenanalysen wurden strukturierte Experteninterviews mit Kennern des Hamburger Wohnungsmarktes durchgeführt. Dabei ging es zum einen darum, die im Rahmen der Datenanalysen ermittelten Ergebnisse zu vertiefen und zum anderen zu erwartende Entwicklungstrends abzuschätzen. Die Ergebnisse dieser Interviews sind jeweils in die laufende textliche Darstellung integriert.

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurde eine Passantenbefragung durchgeführt, um weitergehende qualitative Informationen über die Motive und Präferenzstrukturen speziell der Haushalte zu erhalten, die Wohnraum in den innerstädtischen Gebieten nachfragen.

Auf Basis der vorangegangenen Untersuchungsschritte werden dann Aussagen über die zukünftig zu erwartende Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Hamburg insgesamt getroffen und daraus mögliche Effekte und Konsequenzen für die weitere teilräumliche Entwicklung abgeleitet. Dabei geht es insbesondere darum, räumliche Schwerpunktgebiete zu identifizieren, die zukünftig stärker im Fokus der Wohnungsnachfrage stehen oder stehen könnten.

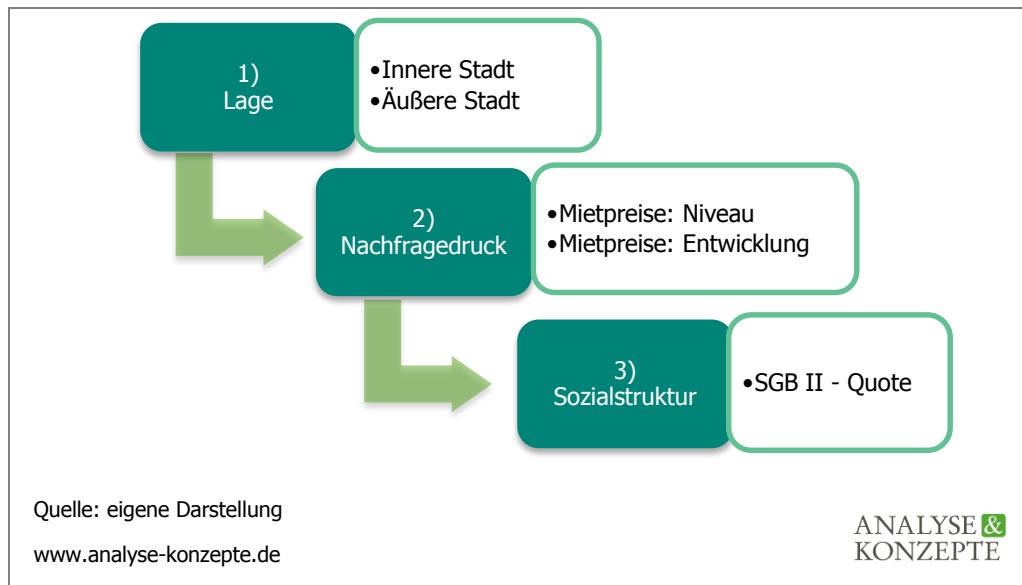
In einem abschließenden Empfehlungsteil stehen, Handlungsmöglichkeiten und Ansatzpunkte im Vordergrund, wie durch wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Maßnahmen aus der Wohnungsmarktentwicklung resultierende Risiken vermindert werden können.

### 3 Wohnungsmarkttypisierung

Es ist hinlänglich bekannt, dass es "den einen Wohnungsmarkt" nicht gibt. Jeder Markt kann in diverse Teilmärkte untergliedert werden. Dieses gilt auch für den Hamburger Wohnungsmarkt, der insgesamt als sehr angespannt und mit hohem Preisniveau wahrgenommen wird, jedoch unterschiedlich starke Marktanspannungen je nach Stadtgebiet aufweist. Für eine Analyse des innerstädtischen Nachfragedrucks, Wanderungsbewegungen und Einflüsse auf die Sozialstruktur ist es angebracht, den Hamburger Markt differenzierter zu analysieren.

Um der Heterogenität des Wohnungsmarktes Rechnung zu tragen wird eine mehrstufige Typisierung vorgenommen. Die Analyse der innerstädtischen Wohnnachfrage beruht auf der Ebene der Stadtteile und der Statistischen Gebiete.

**Abb. 1 Schritte der Wohnungsmarkttypisierung**



Im ersten Schritt wird die Stadt in den inneren und äußeren Bereich unterteilt. Da es keine eindeutige Definition für diese Abgrenzung gibt, orientiert sich die Abgrenzung an bedeutende Verkehrsadern. Die Einteilung wurde zudem in Expertengesprächen verifiziert und verfeinert. Die Anspannung des Wohnungsmarktes wird in der zweiten Typisierung analysiert. Hier basiert die Einteilung auf den Mietpreisen: sowohl das aktuelle Mietpreisniveau als auch die Entwicklung der letzten Jahre werden für die Einteilung herangezogen. Diese Einteilung erfolgt auf Stadtteilebene. Zu guter Letzt werden die Informationen aus den Typisierungen 1 und 2 um die SGB II-Quote bereichert. Auf dieser dritten Ebene der Typisierung werden die Statistischen Gebiete nicht nur nach Lage und Nachfragedruck, sondern auch nach der relativen Höhe der jeweiligen SGB II-Quote unterschieden. Somit ist es möglich, einerseits die Vielschichtigkeit des Hamburger Wohnungsmarktes hinreichend differenziert widerzuspiegeln, und andererseits werden die umfangreichen Datensätze so handhab- und interpretierbar.

### **3.1 Innere Stadt – Äußere Stadt**

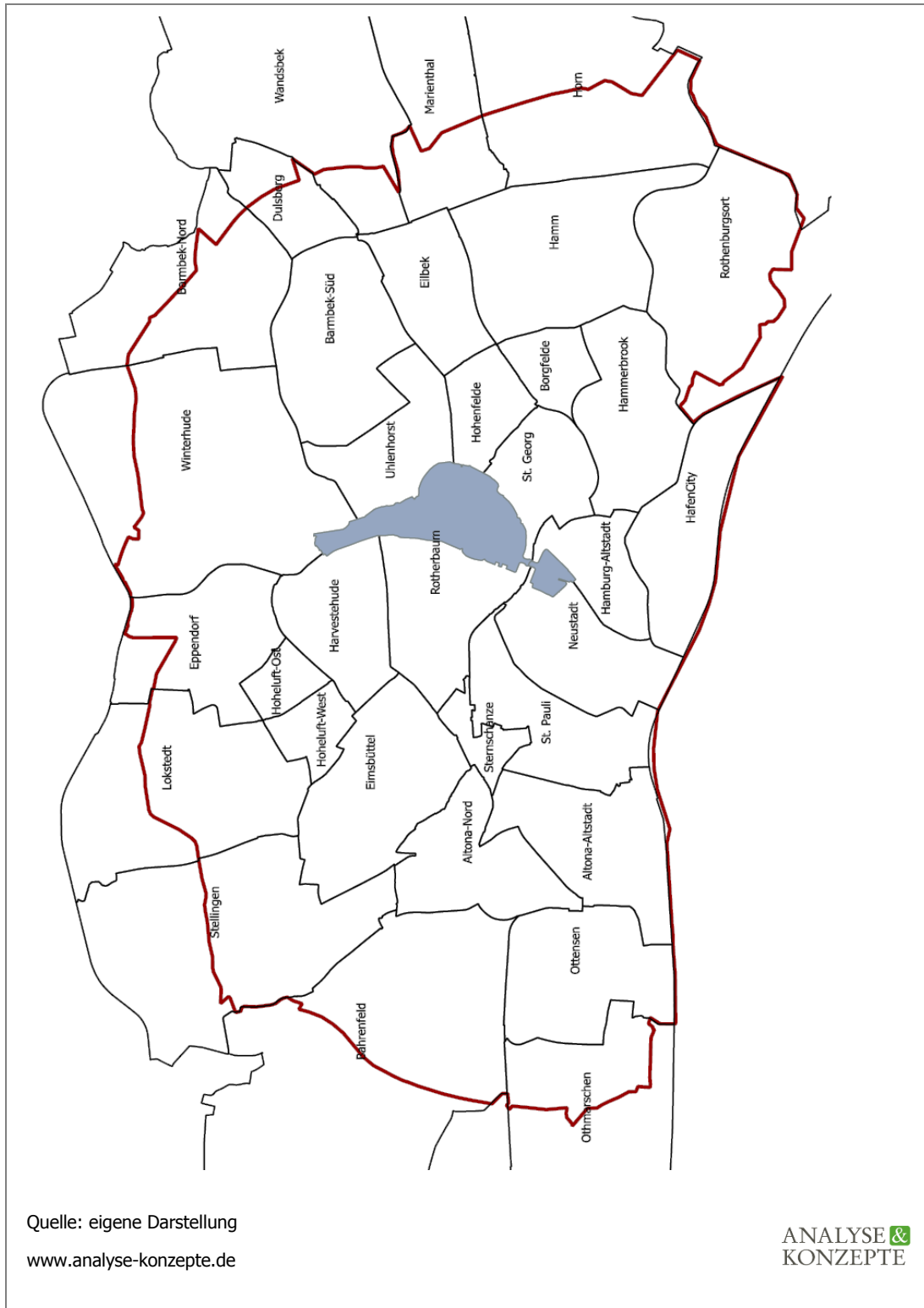
Vor der Auswertung der Wanderungsbewegungen kann vermutet werden, dass sich viele Zuzüge und mithin auch der Nachfragedruck speziell auf innenstadtnahe Stadtteile konzentrieren. Um diese These hinterfragen zu können, muss geklärt werden, was unter der Innenstadt oder besser der "inneren Stadt" zu verstehen ist. Diese Gliederung ist ebenso für die Frage von Belang, wie die innerstädtischen Wanderungen verlaufen und ob es Verdrängungen aus den nachfragestarken Stadtteilen gibt.

Die Unterteilung der Stadt Hamburg in "Innen/Außen" erfolgt anhand der wichtigen Verkehrsadern

- Ring 2,
- Kieler Straße und
- im Westen der A 7.

Diese Abgrenzung wurde gemeinsam von Auftraggeber und Auftragnehmer besprochen und über die Expertengespräche verifiziert. Die Zuordnung der Stadtteile findet sich in Abb. 2 Und Tab. 1.

**Abb. 2 Hamburger Stadtteile: Innere Stadt**



<b>Tab. 1 Zuordnung der Stadtteile: Innere und Äußere Stadt</b>					
<b>Innere Stadt</b>					
Altona-Altstadt	Borgfelde	Hamburg-Altstadt	Hoheluft-West	Rotherbaum	Uhlenhorst
Altona-Nord	Dulsberg	Hamm	Hohenfelde	St. Georg	Winterhude
Bahrenfeld	Eilbek	Hammerbrook	Lokstedt	St. Pauli	
Barmbek-Nord	Eimsbüttel	Harvestehude	Neustadt	Sternschanze	
Barmbek-Süd	Eppendorf	Hoheluft-Ost	Ottensen	Stellingen	
<b>Äußere Stadt</b>					
Allermöhe	Eidelstedt	Hummelsbüttel	Neuallermöhe	Reitbrook	Volksdorf
Alsterdorf	Eißendorf	Iserbrook	Neuenfelde	Rissen	Waltershof
Altengamme	Farmsen-Berne	Jenfeld	Neuengamme	Rothenburgsort	Wandsbek
Altenwerder	Finkenwerder	Kirchwerder	Neugraben-Fischbek	Sülldorf	Wellingsbüttel
Bergedorf	Francop	Kleiner Grasbrook	Neuland	Sasel	Wilhelmsburg
Bergstedt	Fuhlsbüttel	Langenbek	Niendorf	Schnelsen	Wilstorf
Billbrook	Groß Borstel	Langenhorn	Nienstedten	Sinstorf	Wohldorf-Ohlstedt
Billstedt	Groß Flottbek	Lemsahl-Mellingstedt	Ochsenwerder	Spadenland	
Billwerder	Gut Moor	Lohbrügge	Ohlsdorf	Steilshoop	
Blankenese	Hammerbrook	Lurup	Osdorf	Steinwerder	
Bramfeld	Harburg	Marienthal	Othmarschen	Sülldorf	
Cranz	Hausbruch	Marmstorf	Poppenbüttel	Tatenberg	
Curslack	Heimfeld	Moorburg	Rönneburg	Tonndorf	
Quelle: eigene Darstellung				ANALYSE & KONZEPTE	

Diese Einteilung sorgt nun dafür, dass mehrere Stadtteile sowohl zur inneren, als auch zur äußeren Stadt gehören.

- Die Stadtteile Othmarschen, Wandsbek, Marienthal und Horn besitzen einige Statistische Gebiete, die in der inneren Stadt liegen. Dennoch werden diese Stadtteile zur äußeren Stadt gezählt.
- Die Stadtteile Bahrenfeld, Stellingen, Lokstedt, Eppendorf, Winterhude, Barmbek-Nord und Dulsberg zählen zur inneren Stadt, obschon einige der Statistischen Gebiete in der äußeren Stadt liegen.

### 3.2 Wohnungsmarkt – Nachfragedruck

Eine differenzierte Analyse der Stadt wird nun unter Berücksichtigung des Wohnungsmarktes vorgenommen. Hier stehen die Fragen im Vordergrund, wie sich die Situation in den Stadtteilen darstellt und wie sie sich in den letzten Jahren entwickelt haben. Das für Hamburg im Allgemeinen wahrgenommene hohe Mietniveau<sup>1</sup> ist nicht in allen Stadtteilen gleichmäßig hoch. Es kann auch nicht in allen Stadtteilen von extremen Mietsteigerungen gesprochen werden. Eine detaillierte Analyse des Mietniveaus in den Stadtteilen zeigt ein heterogenes Bild des Hamburger Wohnungsmarktes.

#### Angebotsmieten

Die Unterscheidung, ob der jeweilige Stadtteil in der inneren oder der äußeren Stadt liegt, wird nun ergänzt um die Variablen des Mietpreisniveaus von 2012 und der Entwicklung der Mietpreise von 2007 bis 2012. Für das Wohnungsangebot können drei unterschiedliche Mietpreise bestimmt werden, und zwar die Bestandsmieten, die Neuvertragsmieten (= real abgeschlossene Bestandsmieten) und die Angebotsmieten, die zueinander in Beziehung gesetzt werden müssen. Zwischen diesen Mieten bestehen deutliche Unterschiede. In fast allen Fällen liegen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten unterhalb der Angebotsmieten. Die Gründe hierfür sind, dass:

- Sozialwohnungen i. d. R. nicht inseriert werden (und somit bei den Angebotsmieten nur in kleinen Anteilen berücksichtigt werden),
- günstige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessentenlisten vermarktet werden,
- nicht jede günstige Wohnung eigenständig vermarktet wird und
- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass der Umfang von Angebotsmieten i. d. R. durch Wohnungsbestände, die nicht direkt vermarktet werden, die aber dennoch in der überwiegenden Zahl der Fälle anmietbar sind, erweitert werden müsste. Zudem liegen u. a. keine Informationen darüber vor, ob das Objekt zu der angebotenen Miete tatsächlich vermietet wird. Im Ergebnis stellen die mittels der Auswertung von erhobenen Angebotsmieten nur eine Stichprobe des Gesamtmarktes dar, die die Struktur des Angebotsmarktes jedoch sehr gut abbildet.<sup>2</sup>

Für die Analyse des Nachfragedrucks werden nun zwei Aspekte berücksichtigt. Das Mietpreisniveau wird zunächst in drei Klassen unterteilt.<sup>3</sup>

- Überdurchschnittlich: über 11,50 € pro m<sup>2</sup>
- Durchschnittlich: 9,50 – 11,50 € pro m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu HASPA (2013): "L(i)ebenswertes Hamburg – Wohnen heute und in Zukunft".

<sup>2</sup> Für einen Überblick über die Mietensituation auf Basis von Bestandsmieten und auf Ebene der Bezirke und Stadtteile sei an dieser Stelle auf die "Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt" vom Center for Real Estate Studies (CRES) verwiesen.

<sup>3</sup> Die Grenzen ergeben sich aus dem Mittelwert +/- einer halben Standardabweichung. Exakt liegen die Werte bei 9,44 € und 11,52 € pro m<sup>2</sup>. Durch die Rundung der Ergebnisse kommt es jedoch zu keinen Verschiebungen in der Zuordnung.

- **Unterdurchschnittlich:** unter 9,50 € pro m<sup>2</sup>.

Ebenso wird mit der Entwicklung der Mietpreise von 2007 bis 2012 verfahren.<sup>4</sup> Somit ergeben sich schließlich 5 grundlegende Wohnungsmarkttypen, die in Tab. 2 dargestellt werden:

<b>Tab. 2 Indikatoren Nachfragedruck</b>			
	<b>Wohnungsmarkt</b>	<b>Mietpreisniveau 2012</b>	<b>Entwicklung Mietpreise 2007-2012</b>
<b>1</b>	<b>Hochpreisig-dynamisch</b>	Überdurchschnittlich	Überdurchschnittlich
<b>2</b>	<b>Hochpreisig-stabil</b>	Überdurchschnittlich	Unterdurchschnittlich
<b>3</b>	<b>Durchschnittlich-dynamisch</b>	Durchschnittlich	Überdurchschnittlich
<b>4</b>	<b>Durchschnittlich-stabil</b>	Durchschnittlich	Unterdurchschnittlich
<b>5</b>	<b>Unterdurchschnittlich-stabil</b>	Unterdurchschnittlich	Durchschnittlich bis unterdurchschnittlich

Quelle: IDN Datenbank, eigene Darstellung

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die fünf Wohnungsmarkttypen lassen sich gut zwischen der inneren und der äußeren Stadt unterscheiden (vgl. Abb. 3).

- So liegen die "hochpreisig-dynamischen" Märkte ausschließlich in der inneren Stadt (z. B. Eimsbüttel, Eppendorf, Winterhude, Sternschanze). Hier ist sowohl das Mietniveau als auch das Wachstum der Mieten in den vergangenen Jahren als überdurchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Stadtteile der Wohnungsmarktkategorie "hochpreisig-stabil" sind explizit die Elbvororte Blankenese, Othmarschen, Nienstedten und Groß Flottbek. Alle vier Stadtteile haben ein überdurchschnittliches Preisniveau (über 11,50 Euro/m<sup>2</sup>), welches in den vergangenen Jahren jedoch unterdurchschnittlich stark gestiegen ist.

Die Stadtteile der Typen "durchschnittlich-stabil" und "unterdurchschnittlich-stabil" befinden sich alle im Bereich der äußeren Stadt.

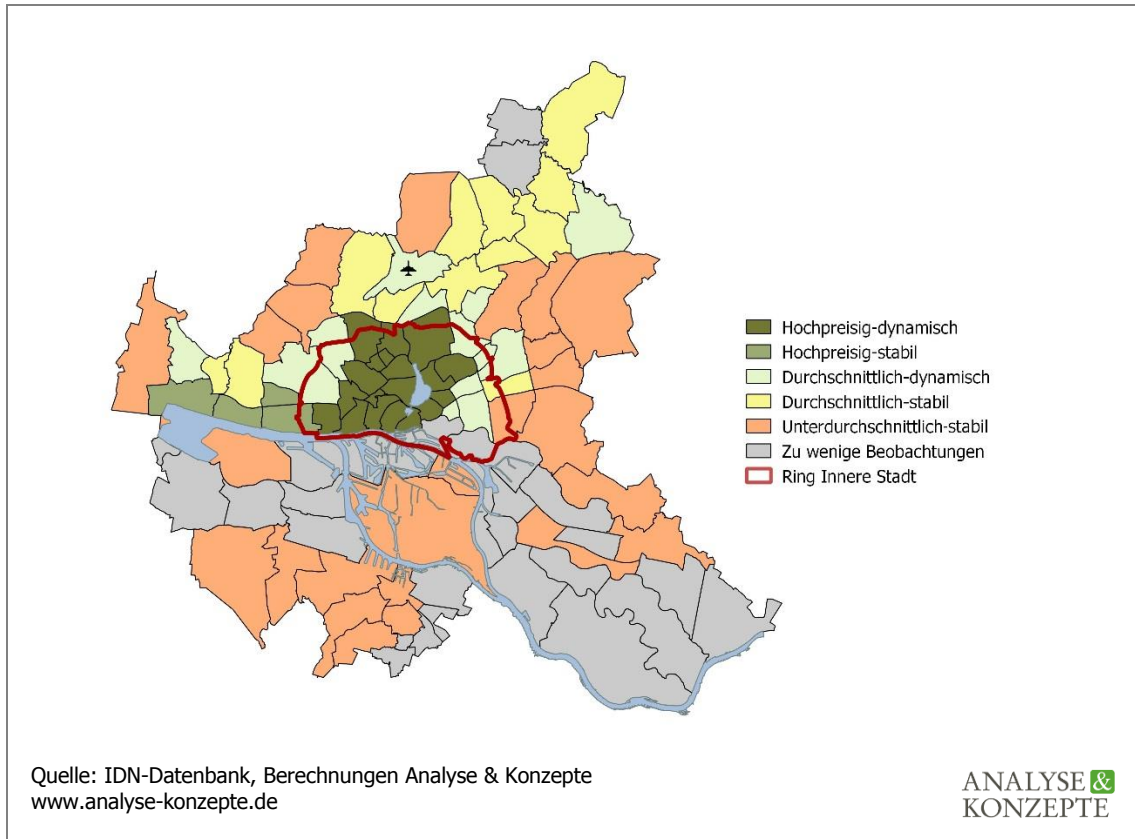
<sup>4</sup> Da in diesem Fall die Unterteilung nach über- und unterdurchschnittlich erfolgte, ist die Basis der Grenze der Median aller Steigungen: 25,6 %.

- Die Stadtteile der Kategorie "durchschnittlich-stabil" liegen überwiegend im Nord-Osten der Stadt Hamburg (z. B. Bergstedt, Poppenbüttel, Sasel). Aber auch im Westen der Stadt gehören mit Osdorf und Iserbrook zwei und im Osten mit Marienthal ein Stadtteil in diese Kategorie.
- Speziell in den Stadtteilen mit unterdurchschnittlichem Preisniveau (unter 9,50 Euro/m<sup>2</sup>) ("unterdurchschnittlich-stabil") ist die Streuung des Mietenanstiegs in den vergangenen Jahren sehr groß. Eine Unterteilung in "dynamisch" und "stabil" wird an dieser Stelle jedoch unterlassen, da relativ hohe Steigerungen bei niedrigem Ausgangsniveau schneller zu erzielen und somit weniger aussagekräftig sind.
- Einzig die Märkte der Kategorie "durchschnittlich-dynamisch" sind sowohl in der inneren als auch in der äußeren (z. B. Volksdorf und Sülldorf) Stadt zu finden. Hier ist das Mietniveau auf einem durchschnittlichen Level (9,50-11,00 Euro/m<sup>2</sup>), in den vergangenen fünf Jahren sind jedoch überdurchschnittliche Wachstumszahlen des Mietniveaus (über 25,6 %) zu verzeichnen gewesen.

Einige Stadtteile werden in dieser Untersuchung außer Acht gelassen, da die Datenlage eine Analyse nicht zulässt. Zudem wurde die Hafencity nicht in die Typisierung aufgenommen, da hier so starke Entwicklungen in den letzten Jahren zu beobachten sind, dass sie vergleichende Berechnungen verzerren und somit nicht interpretierbar machen würden. Die Mieten sind bspw. über 100 % seit 2007 angestiegen, sodass im Vergleich zur Hafencity alle anderen Stadtteile vergleichsweise unterdurchschnittliche Wachstumsraten zu verzeichnen hätten.



**Abb. 3 Stadtteile Hamburg: Typisierung Nachfragedruck**



Allein an der graphischen Darstellung wird deutlich, dass der Wohnungsmarkttyp "unterdurchschnittlich-stabil" den Großteil des gesamtstädtischen Marktes ausmacht. Im innerstädtischen Bereich ist es der "hochpreisig-dynamische" Markt, der vorherrscht. Dies manifestiert sich entsprechend in der Verteilung der Bevölkerung auf die Wohnungsmarkttypen, wie in Tab. 3 abgetragen ist.

<b>Tab. 3 Verteilung der Bevölkerung auf die Wohnungsmärkte</b>			
	<b>Wohnungsmarkt</b>	<b>Durchschnittliche Bevölkerung 2010-2012</b>	<b>Anteil an der Gesamtbevölkerung (2010-2012)</b>
<b>1</b>	<b>hochpreisig-dynamisch</b>	416.186	24,30
<b>2</b>	<b>durchschnittlich-dynamisch</b>	284.576	16,61
<b>3</b>	<b>hochpreisig-stabil</b>	45.018	2,63
<b>4</b>	<b>durchschnittliche-stabil</b>	202.942	11,85
<b>5</b>	<b>unterdurchschnittlich-stabil</b>	764.170	44,61

Quelle: IDN Datenbank, Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte.

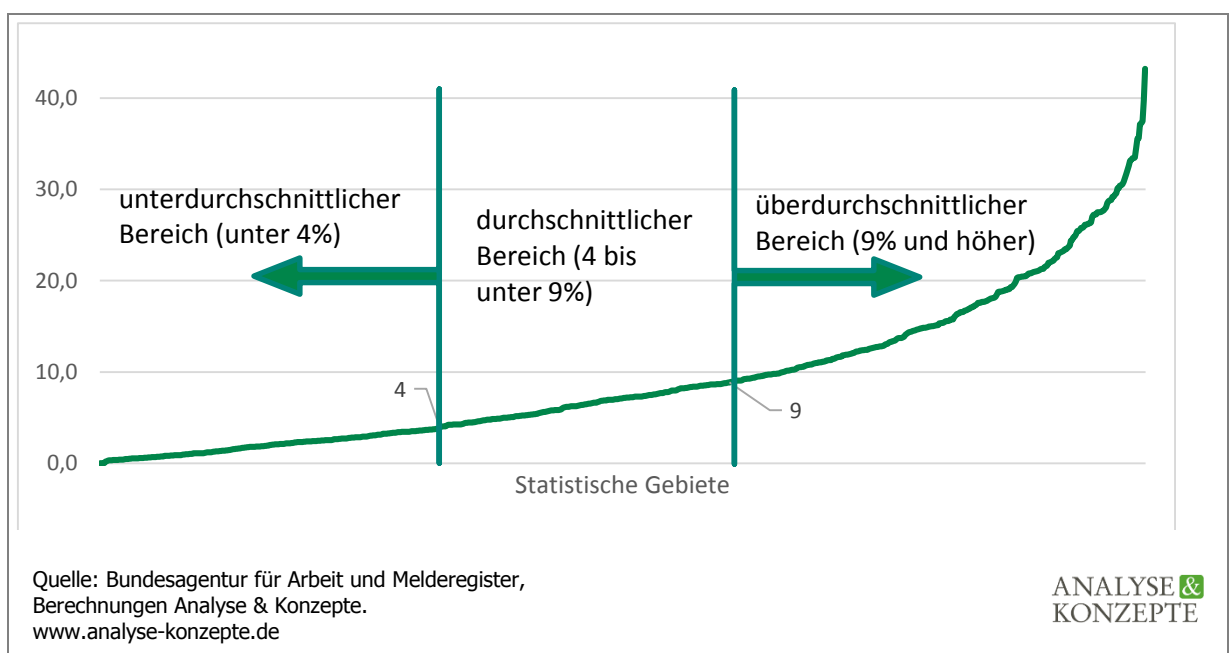
ANALYSE &  
KONZEPTE

### 3.3 Sozio-ökonomische Unterteilung innerhalb der Stadtteile: SGB II-Quote

Ebenso wie die Stadtteile untereinander heterogen sind, sind sie es auch intern. Innerhalb eines Stadtteiles ist die Wohnsituation und die Marktgegebenheit jeweils unterschiedlich. Auch die Sozialstruktur ist nicht einheitlich. Um einen Hinweis auf die Heterogenität der Stadtteile zu erhalten, werden die SGB II-Quoten<sup>5</sup> der Statistischen Gebiete herangezogen. Somit kann indirekt auf die Kaufkraft innerhalb der Statistischen Gebiete geschlossen werden. Dies ist vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte und steigender Mietpreise von großer Relevanz.

#### Abb. 4 Statistische Gebiete, angeordnet nach Anteil SGB II-Bezieher, 2012

(Anteil SGB-II Bezieher zur erwerbsfähigen Bevölkerung in %)



Die Unterscheidung der Statistischen Gebiete wird in drei Gruppen vorgenommen:<sup>6</sup>

- unterdurchschnittliche SGB II-Quote: unter 4,0 %
- durchschnittliche SGB II-Quote: 4,0 % bis unter 9,0 %
- überdurchschnittliche SGB II-Quote: über 9,0 %.

Bei der Ermittlung der Grenzen werden keine Unterscheidungen gemacht, ob die Gebiete in der inneren oder äußeren Stadt liegen (vgl. Abb. 4). Somit ist die Klassifizierung im gesamtstädtischen

<sup>5</sup> Bezieher von SGB II-Leistungen im Verhältnis zu Bevölkerung, 2012.

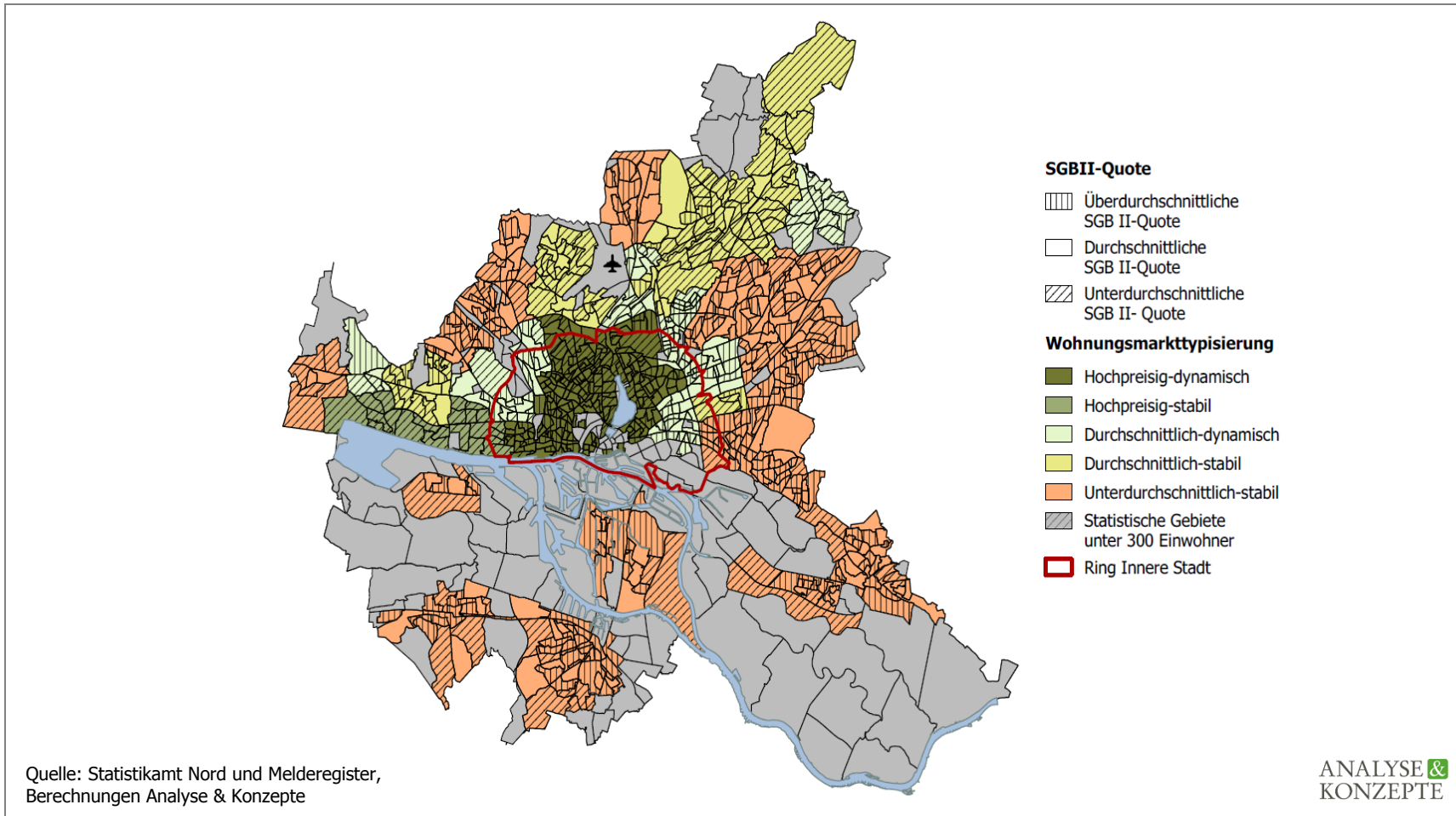
<sup>6</sup> Entgegen dem üblichen Vorgehen wurden die Grenzen hier nicht rein mathematisch ermittelt. Bis zu einer SGB-II-Quote von 15,1 % sind die Abstände zwischen den Quoten zum Teil extrem klein. Eine rechnerische Lösung ergäbe in diesem Fall eine Grenzziehung, bei der die Entscheidung, ob die identifizierte SGB-II-Quote durchschnittlich oder unterdurchschnittlich ausfällt, im Promille-Bereich der Quote liegt. Bei den identifizierten Grenzen von 4 und 9 Prozent liegen jedoch kleinere Brüche bzw. Sprünge in der Datenreihe vor: Um in eine andere Kategorie zu gelangen, muss sich die SGB-II-Quote um mindestens 0,2 Prozentpunkte ändern.

Kontext zu sehen. Es werden jedoch nicht alle Statistischen Gebiete mit einbezogen: Statistische Gebiete mit einer Bevölkerung unter 300 Einwohnern werden aus der Untersuchung außer Acht gelassen.<sup>7</sup> Durch die Einbeziehung der SGB II-Quote in die Typisierung der Statistischen Gebiete erweitert sich das Spektrum der beobachtbaren Gebiete um einen weiteren Faktor. Die Kombination der Wohnungsmarkttypen (5 Klassen) mit der 3-Teilung der SGB II-Quote resultiert in insgesamt 15 möglichen Klassen. In den Elbvororten ist in allen Statistischen Gebieten die SGB II-Quote unterhalb der 4,0 %-Grenze, sodass sich insgesamt eine Unterteilung der Statistischen Gebiete in 13 verschiedene Typen ergibt (vgl. Abb. 5).

---

<sup>7</sup> Dieses Vorgehen lehnt sich an das Sozialmonitoring der Stadt Hamburg an.

**Abb. 5 Wohnungsmarkttypisierung: Statistische Gebiete**  
(Angebotsmieten 2007-2012; SGB-Quoten 2012)



Auf der gesamtstädtischen Ebene zeigt sich auf den ersten Blick, die hohe Heterogenität der Stadt und der Statistischen Gebiete.

Da sich die Analyse schwerpunktmäßig auf die Nachfragesituation und die Entwicklungen im innerstädtischen Bereich bezieht, sind in Abb. 6 nochmals explizit die Wohnungsmarkttypen der inneren Stadt abgebildet. Es zeigt sich für die innere Stadt eine direkte Nachbarschaft von Gebieten mit überdurchschnittlich hoher SGB II-Quote in hochpreisig-dynamischen Märkten zu Gebieten mit unterdurchschnittlicher SGB II-Quote in Märkten der Kategorie "durchschnittlich-dynamisch".

Konfliktpotential können hierbei diejenigen Gebiete besitzen, in denen ein überdurchschnittliches Preisniveau, überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre und überdurchschnittliche SGB II-Quoten aufeinander treffen (z. B. Altona-Nord, St. Georg und St. Pauli), da die Wohnkostenbelastung für einzelne, einkommensschwache Bewohner sehr hoch werden. Diese Stadtteile sind überwiegend erst in den vergangenen Jahren in das Hochpreisniveau "aufgestiegen", was für Teile der dortigen Bevölkerung kaum mehr zu stemmen ist.

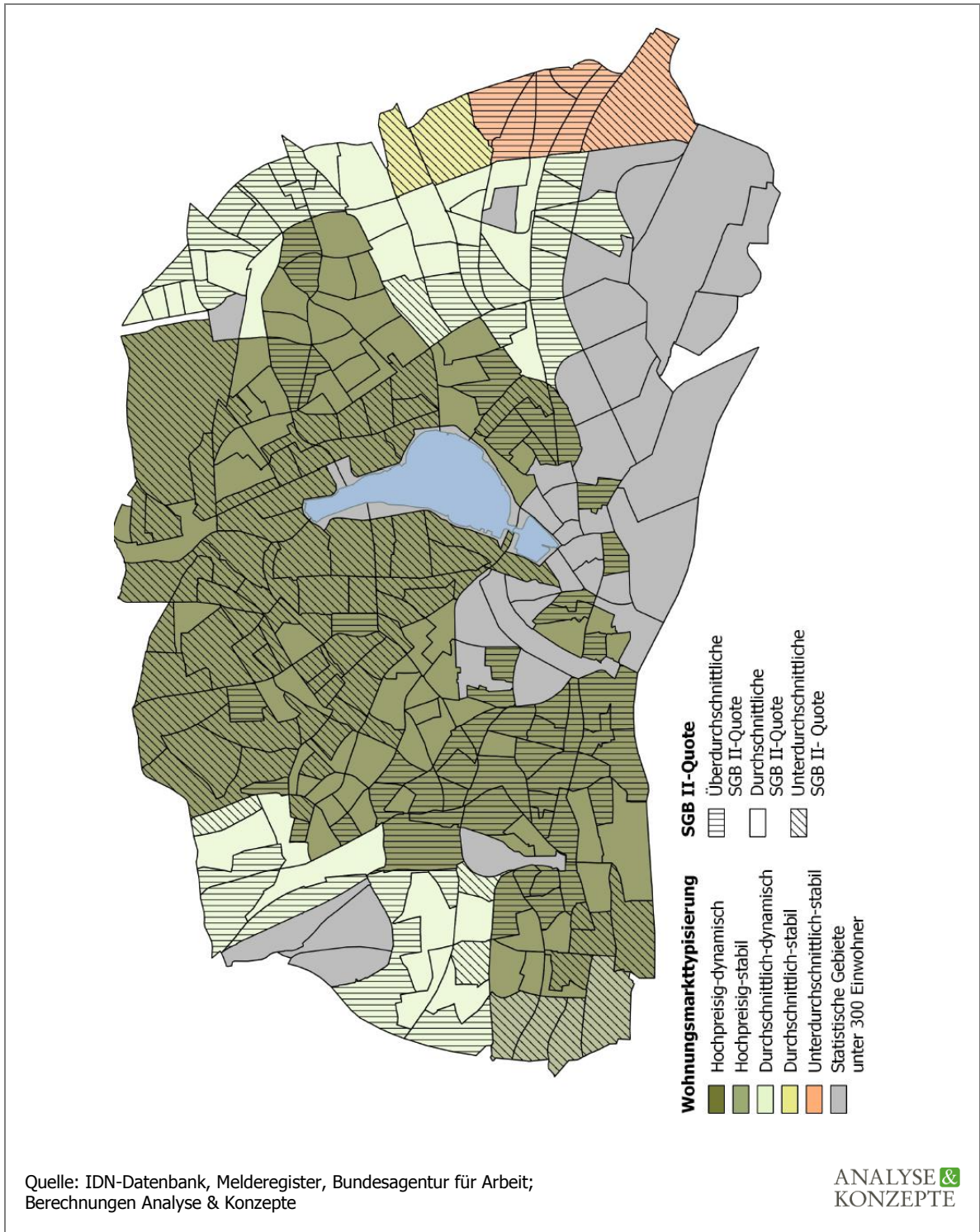
Wenn für diese Personen ein Umzug notwendig werden sollte, wird es schwer, eine Wohnung in direkter Nachbarschaft zu finden. Hier kann es zu Bewegungen in Gebiete mit unterdurchschnittlichem Preisniveau kommen, die jedoch in der inneren Stadt nur am östlichen Rand liegen. Wanderungen sind von daher für diese Personengruppen überwiegend in die äußere Stadt zu erwarten.

Die Wohnungsmarkttypen lassen sich geographisch wie folgt einteilen:

- Die hochpreisig-dynamischen Märkte mit unterdurchschnittlicher SGB II-Quote befinden sich überwiegend in der Nähe der Außenalster und nördlich/nord-westlich davon (z. B. Uhlenhorst und Eppendorf). Hier handelt es sich überwiegend um etablierte Stadtteile mit einkommensstarker Bevölkerung.
- Die durchschnittlich-dynamischen Märkte, also diejenigen Märkte, die trotz starker Mietpreissteigerungen der letzten Jahre noch immer ein vergleichsweise moderates Mietniveau besitzen, haben größtenteils eine relativ hohe SGB II-Quote. Diese Quartiere gehören überwiegend zu den Stadtteilen (z. B. Hamm, Borgfelde und Dulsberg), die potenziell zu den innerstädtischen Ausweichquartieren gehören.
- Die durchschnittlich-stabilen und unterdurchschnittlich-stabilen Märkte im Osten der inneren Stadt sind Statistische Gebiete, die zu den Stadtteilen Horn und Marienthal zählen. Insbesondere die Gebiete von Horn könnten auf Dauer in die Kategorie der innerstädtischen Ausweichquartiere aufrücken. Das relativ geringe Mietniveau kann als Pull-Faktor an Bedeutung gewinnen, wenn das Mietniveau in den anderen inneren Stadtteilen weiter ansteigt.

Diese mehrstufige Einteilung der Statistischen Gebiete dient schließlich als Basis für die kleinräumige Wanderungsanalyse. Hier sind mehrere Fragestellungen von Interesse. Wie wirken Wanderungsbewegungen und Wohnungsmarktsituation zusammen? Sind deutliche Tendenzen erkennbar und wie ist in den unterschiedlichen Wohnungsmärkten die soziostrukturelle Entwicklung zu bewerten?

**Abb. 6 Statist. Gebiete, Innere Stadt: Wohnungstyp; SGB II-Quote**  
(Angebotsmieten 2007-2012; SGB-II-Quoten 2012)



## 4 Wanderungsanalyse

In der nun folgenden Wanderungsanalyse wird analog zum Vorgehen der Wohnungsmarkttypisierung die Betrachtungsebene sukzessive verfeinert. Zu Beginn werden die Wanderungssalden der Hamburger Stadtteile, unterschieden nach den Wohnungsmarkttypen, analysiert. Es werden erste Erkenntnisse darüber gewonnen, wie sich die Wanderungsüberschüsse Hamburgs zusammensetzen und heterogen über die Stadt verteilen. Weitere Unterscheidungsmerkmale sind die Altersgruppe der Wandernden, Zuordnung nach innerstädtischer Wanderung und Fernwanderung.

**Fernwanderungen** bezeichnen jene Zu- und Fortzüge, die die Stadtgrenze der Stadt Hamburg überschreiten. Zuwanderungen von außerhalb Hamburgs werden somit "Fernzuzüge" genannt. Hierbei wird nicht unterschieden, ob die Wanderung aus dem näheren Umkreis Hamburgs, aus einer entfernteren Stadt Deutschlands oder dem Ausland stammt.

Die Binnenwanderung wird anschließend differenzierter analysiert. Über Wanderungsverflechtungen werden die konkreten Wanderungsströme zwischen den Wohnungsmärkten untersucht.

**Binnenwanderung** liegt vor, wenn ein Umzug innerhalb der Stadt Hamburg erfolgt, bei dem eine Gebietsgrenze überschritten wird. Je nach Untersuchungsdesign liegt eine Binnenwanderung vor, wenn das Statistische Gebiet oder der Stadtteil gewechselt wird. Zu- und Fortzüge, die die Hamburger Stadtgrenze überschreiten, werden somit nicht berücksichtigt.

Ein Schwerpunkt liegt auf der Bewertung der Wanderung von der "inneren Stadt" in die "äußere Stadt". Es kann zudem gezeigt werden, welches die bevorzugten Wohnungsmärkte sind und wie die Wanderungsbeziehungen zwischen den Märkten sind. Die Altersstruktur der wandernden Bevölkerung wird ebenfalls herangezogen. Ein weiterer Analyseschritt bildet die Beschreibung der Mobilität innerhalb der Statistischen Gebiete. Als Kennzahl wird hier die Summe der Fortzüge aus einem Gebiet und die jeweilige interne Wanderungsbewegung gewählt.

**Interne Wanderungen** beinhalten Wanderungen, die das Untersuchungsgebiet nicht verlassen. Hier werden die Umzüge erfasst, die bspw. innerhalb eines Statistischen Gebietes erfolgen.

In einem letzten Schritt wird dieser Vorgang wesentlich detaillierter auf Ebene der Wohnungsmarkttypen aus Kapitel 3.3 berechnet. Somit wird analysiert, ob neben den Wanderungen zwischen Wohnungsmarkttypen auch systematische Bewegungen, die sich über die Sozialstruktur der Wohnstandorte ermitteln lassen, beobachtet werden können

**Relative Wanderungen** werden hinzugezogen, um die Größe der Wohnungsmärkte zu berücksichtigen. Hierzu werden die Wanderungskennzahlen jeweils in Bezug zur Bevölkerung des Zielgebietes gesetzt. Relative Zuzüge sind somit das Verhältnis der Zuzüge zur Bevölkerung.

Insgesamt lassen sich somit Gebiete identifizieren, die von den Hamburgern als Wohnort gewählt werden, und solche, die augenscheinlich weniger attraktiv sind. Der Detaillierungsgrad und die Komplexität der Analyse nehmen in diesem Abschnitt stark zu. Die Ergebnisse erlauben jedoch weitere Einblicke in die kleinräumige Analyse innerstädtischer Wanderungen.

#### 4.1 Hamburg allgemein

Die Wanderungs- und Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2010 bis 2012 kann Tab. 4 entnommen werden. Insgesamt erzielen die Stadtteile der Stadt Hamburg seit einigen Jahren Wanderungsgewinne von deutlich über 10.000 Personen.

<b>Tab. 4 Wanderung und Bevölkerung Hamburg, 2010-2012<sup>8</sup></b>				
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Anstieg (%) 2010-2012</b>
<u>Zuzüge</u> (Binnen- und Umlandwanderung) (Stadtteile)				
<u>Hamburg (Summe)</u>	176.071	186.702	188.994	7,3
Innere Stadt	70.910	77.188	78.752	11,1
<i>Anteil (%)</i>	40,3	41,3	41,7	3,5
Äußere Stadt	105.004	109.392	110.102	4,9
<i>Anteil (%)</i>	59,6	58,6	58,3	-2,2
<u>Wanderungssalden</u> (Binnen und Umlandwanderung) (Stadtteile)				
<u>Hamburg (Summe)</u>	11.639	11.719	14.767	26,9
Innere Stadt	3.505	4.709	6.755	92,7
<i>Anteil (%)</i>	30,1	40,2	45,7	51,8
Äußere Stadt	8.134	7.010	8.012	-1,8
<i>Anteil (%)</i>	69,9	59,8	54,3	-22,3
<u>Bevölkerung</u> (Haupt- und Nebenwohnsitz; Stat. Gebiete)				
<u>Hamburg</u>	1.791.575	1.804.597	1.819.465	1,6
Innere Stadt	680.449	686.423	692.708	1,8
<i>Anteil (%)</i>	38,0	38,0	38,1	0,3
Äußere Stadt	1.111.126	1.118.174	1.126.757	1,4
<i>Anteil (%)</i>	62,0	62,0	61,9	-0,2
Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte				ANALYSE & KONZEPTE

<sup>8</sup> Bei den Wanderungen handelt es sich um Wanderungen über eine Stadtteilgrenze hinweg. Ob dabei die Stadtgrenze Hamburgs überschritten wurde, ist an dieser Stelle nicht von Belang. Eine Karte mit den kumulierten Wanderungssalden je Stadtteil findet sich im Anhang 9.1.



Die Wanderungsgewinne (also Zuzüge ./ Fortzüge über die Stadtteilgrenze hinweg) sind absolut in der äußeren Stadt größer als in der inneren Stadt, jedoch ist ein konvergierender Prozess zu erkennen. Die Wanderungsgewinne in der inneren Stadt nehmen stark zu. Zudem wird deutlich, dass die Anzahl an Zuzügen stark gestiegen ist, was für eine gestiegene Dynamik am Wohnungsmarkt spricht. Dieser Anstieg ist vor allem in der inneren Stadt zu beobachten. Dort wohnen rund 40 % der Hamburger Bevölkerung.<sup>9</sup>

## 4.2 Wanderungssalden der Wohnungsmärkte

### 4.2.1 Binnen- vs. Fernwanderung

Die Wanderungssalden der Wohnungsmärkte auf Basis der Fort- und Zuzüge je Stadtteil zeigen, dass alle hier identifizierten Wohnungsmärkte Wanderungsgewinne zu verzeichnen haben. Ein Blick auf die Ergebnisse der vergangenen Jahre zeigt jedoch auch, dass dies nicht immer für alle Stadtteile und Wohnungsmärkte in gleicher Intensität der Fall war.

<b>Tab. 5 Wanderungsbewegungen in den Wohnungsmärkten 2010-2012 (absolut und in Prozent)</b>												
Wohnungs- markt	Zuwanderung absolut			Anteil an der Bevölkerung			Wanderungs- salden <sup>10</sup> absolut			Anteil an der Bevölkerung		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Hochpreis- dynamisch	50.779	53.822	54.103	12,8	13,4	13,3	2.721	3.236	3.977	0,7	0,8	1,0
Hochpreis- stabil	4.227	4.630	4.628	9,9	10,7	10,6	222	396	564	0,5	0,9	1,3
Durchschnittlich- dynamisch	10.808	11.135	10.969	11,2	12,2	12,5	1.867	2.049	3.452	0,7	0,7	1,2
Durchschnittlich- stabil	17.175	16.955	17.304	8,7	8,6	8,7	2.806	1.426	1.933	1,4	0,7	1,0
Unterdurch- schnittlich-stabil	66.227	68.887	69.555	9,0	9,4	9,4	3.785	3.414	3.996	0,5	0,4	0,5

Quelle: Statistikamt Nord,  
Berechnungen Analyse & Konzepte

ANALYSE &  
KONZEPTE

Zunächst ist jedoch ein Blick auf die Zuwanderungszahlen aufschlussreich. Die Zuwanderungen in den hochpreisig-dynamischen Wohnungsmärkten liegen bei über 50.000 Personen pro Jahr und sind

<sup>9</sup> Da in dieser Studie der Wohnungsmarkt im Vordergrund steht, wird bei der Bevölkerungsstatistik auf die Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz abgestellt. Somit liegen die Bevölkerungszahlen über den Werten öffentlicher Statistiken, die einzig die Bewohner mit Hauptwohnsitz betrachten.

<sup>10</sup> Bei den Wanderungsbewegungen handelt es sich über die nach Wohnungsmarkttyp zusammengefassten Wanderungen über eine Stadtteilsgrenze hinweg. Sie sind nicht gleichzusetzen mit den Wanderungsbewegungen, die die Hamburger Stadtgrenze überschreiten, sondern beinhalten alle Bewegungen über eine Stadtteilgrenze hinweg. An dieser Stelle steht die gesamte Dynamik aus den Umzügen im Vordergrund.

in den unterdurchschnittlich-stabilen Märkten mit über 65.000 Zuwanderern gesamtstädtisch am höchsten. Zwar relativieren sich die Zuzugszahlen unter Berücksichtigung der Fortzügler, die hohe und stetige Fluktuation bietet jedoch Spielraum für Mietanpassungen. Die Neuvertragsmieten sind in der Regel höher als die Bestandsmieten, was auch in der CRES-Studie identifiziert wurde. Somit ist anzunehmen, dass eine Vielzahl an Neuvertragsmieten in einem Gebiet schließlich auch das dortige durchschnittliche Mietniveau anheben wird.

Die Wanderungsgewinne verteilen sich über die gesamte Stadt und dementsprechend auf die hier betrachteten Wohnungsmärkte. Absolut sind es die Märkte hochpreisig-dynamisch und unterdurchschnittlich-stabil, in denen die größten Wanderungsüberschüsse beobachtet werden. Den Wohnungsmarkttypen liegen jedoch auch unterschiedlich große Märkte und eine unterschiedlich hohe Anzahl an Stadtteilen zugrunde. Die hohe Zahl an Wanderungsgewinnen im Markttyp unterdurchschnittlich-stabil ist alleine schon dadurch zu erklären, dass der überwiegende Teil der Stadtteile in der äußeren Stadt zu dieser Kategorie gehören. Von daher ist es ratsam, die Wanderungssalden in Relation zur Bevölkerung der Wohnungsmarkttypen zu setzen, was zudem Informationen darüber liefert, wie sehr Wanderungsgewinne in der Bevölkerungsentwicklung ins Gewicht fallen.

Es wird deutlich, dass in den innerstädtischen Märkten das Verhältnis der Wanderungsgewinne an der dortigen Bevölkerung stark gestiegen ist. Insbesondere in den durchschnittlich-dynamischen Märkten, also den Märkten, die in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich hohe Anstiege der Mieten erfahren haben, ist ein sehr starker Anstieg der Wanderungsgewinne auch in Relation zur Bevölkerung vorhanden (von 0,4 auf 1,5 %). Die hohen Wanderungsgewinne in den unterdurchschnittlich-stabilen Märkten machen hingegen nur einen geringen Anteil an der Bevölkerung aus (0,5 %). Die absolut hohen Werte werden somit relativiert. Absolut am wenigsten Zuwanderung erfahren die Elbvororte (hochpreisig-stabil). Diese stetig steigenden Wanderungsgewinne machen jedoch mittlerweile 1,3 % der Bevölkerung aus. Das hohe, aber in den vergangenen Jahren unterdurchschnittlich gewachsene Mietniveau bedeutet somit nicht, dass es nicht zu einer wanderungsbedingten Zunahme der dortigen Bevölkerung kommt.

Die Wanderungsgewinne der Wohnungsmärkte bedürfen einer genaueren Untersuchung. Es ist zu analysieren, ob die Wanderungsgewinne durch Wanderungen von Hamburgern (Binnenwanderer) oder aus Zuwanderungen von außerhalb Hamburgs (Fernwanderer) generiert werden. Einen ersten Eindruck liefert der Vergleich des gesamten Wanderungssaldo der Wohnungsmärkte mit dem Saldo der Binnenwanderer (Vgl. Abb. 7). Der gesamte Wanderungssaldo des Marktes sagt aus, ob es im jeweiligen Wohnungsmarkt mehr Zu- als Fortzüge gegeben hat – ohne Berücksichtigung des Herkunfts- oder Zielgebietes. Der Binnenwanderungssaldo betrachtet hingegen ausschließlich Fort- und Zuzüge, die die Grenze der Stadt Hamburg nicht überschritten haben. Fernzuzüge und -fortzüge, also jede Wanderungen, deren Herkunfts- oder Zielgebiet außerhalb Hamburgs liegen, werden bei der Binnenwanderung ausgeklammert.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Fernwanderungen stellen folglich das Residuum zwischen Gesamtwanderung der Stadtteile und der Binnenwanderung der Stadtteile dar und können somit leicht ermittelt werden.

In Abb. 7 wird gezeigt, wie sich die positiven Wanderungssalden nach Binnen- und Fernwanderern unterscheiden. Um einen Eindruck der Entwicklung der jüngeren Vergangenheit zu erhalten, wurde hier die Summe der Jahre 2010 bis 2012 gewählt.<sup>12</sup> Es wird deutlich, dass die hochpreisig-dynamischen Gebiete, die durchgehend in der inneren Stadt liegen, einen sehr starken Überschuss aus der Fernwanderung erzielen, hingegen bei der Binnenwanderung Einwohner an die restlichen Gebiete der Stadt verliert.

Ebenfalls bevorzugen Fernwanderer die durchschnittlich-dynamischen Märkte. Die Tatsache, dass hier der Wanderungsüberschuss an Fernwanderern 2,2 % der dortigen Bevölkerung ausmacht, kann als Indiz gewertet werden, dass sich die Bevölkerung in den vergangenen Jahren durchmischt und gewandelt hat. Auffällig sind zudem die durchschnittlich-stabilen Gebiete, deren Wanderungsgewinne überwiegend von Hamburger Umzüglern getragen wird. In diesen Stadtteilen lassen sich Ausweichquartiere für die Hamburger vermuten, für die der Preisdruck der inneren Stadt eine Zuzugsbarriere darstellt. Zudem scheinen hier Wohnungsmarktgegebenheiten vorzuliegen, die für umzugsbereite Hamburger als Pull-Faktoren gewertet werden können.

**Pull-Faktoren** sind Argumente, wieso ein Gebiet als Zielort gewählt wird. Hierzu zählen bspw. günstige Mieten, ansprechendes Wohnangebot, infrastrukturelle Ausstattung u. ä.

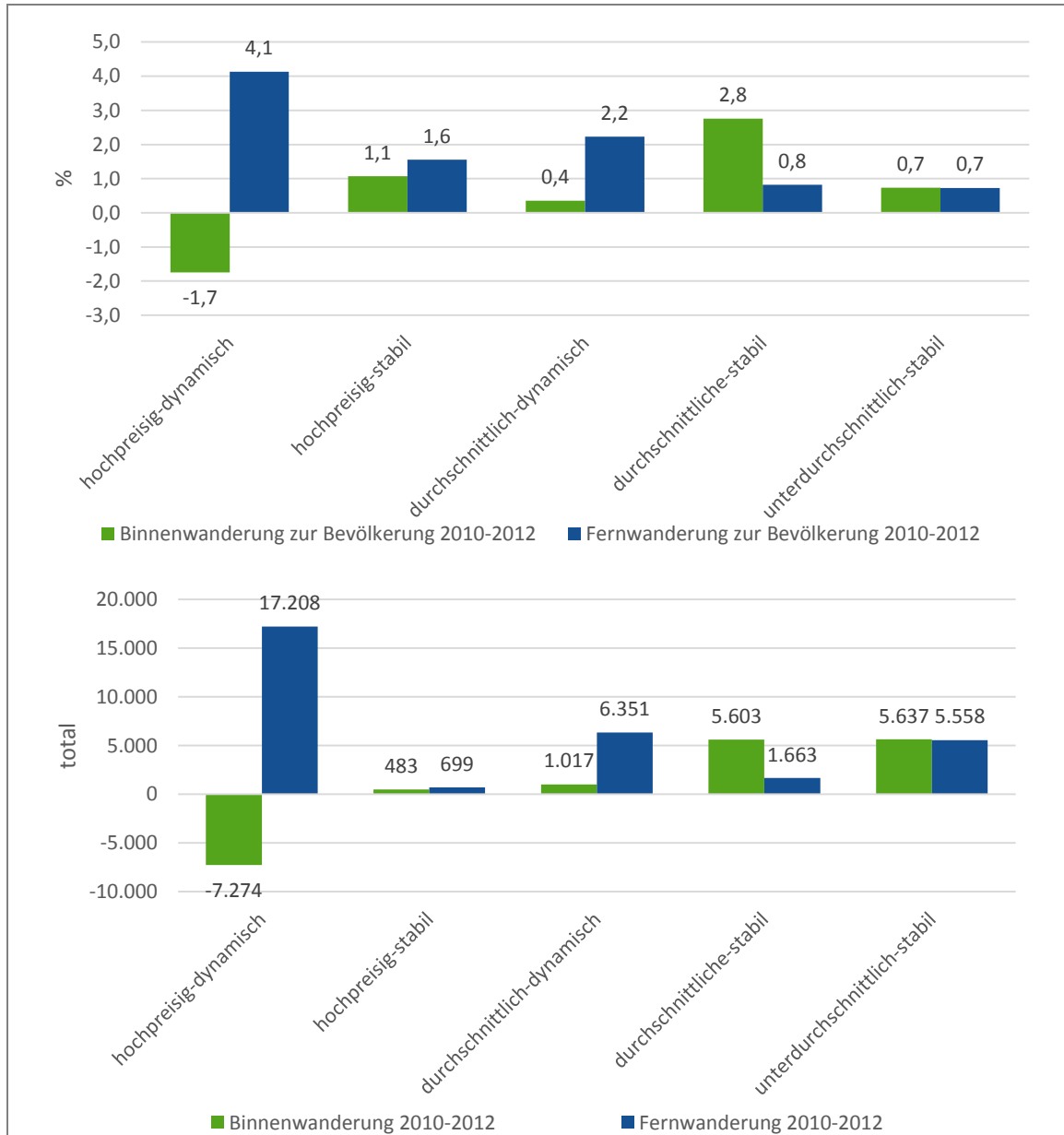
**Push-Faktoren** sind Argumente, wieso ein Gebiet verlassen wird. Beispiele sind ein zu hohes Mietniveau oder die Verschlechterung des Wohnumfeldes.

---

<sup>12</sup> Für die zugrundeliegende Bevölkerungszahl wurde der Mittelwert über diese Jahre gebildet.

**Abb. 7 Wanderungssalden Wohnungsmärkte 2010-2012:  
Binnen- und Fernwanderung, 3-Jahreswerte**

(absolut und in Prozent; Wanderungssalden: Summe; Bevölkerung: Mittelwert)



Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte.

Die starken Wanderungsgewinne in den hochpreisig-dynamischen Märkten resultieren aus Fernzuzüglern. An die übrigen Wohnungsmärkte der Stadt verliert dieser Markt Einwohner. Durchschnittlich-dynamische Märkte sind ebenfalls beliebt bei Fernwanderern. Durchschnittlich-stabile und unterdurchschnittlich-stabile Märkte werden vor allem von "Hamburger Wanderern" gewählt.

#### **4.2.2 Wanderung nach Altersgruppen – Insider vs. Outsider**

Der augenscheinlich hohe Anteil an Fernzùglern in die innere Stadt lässt vermuten, dass es sich hierbei in großem Umfang um Studiums- und Berufsanfänger handelt. Somit ist es unumgänglich die Wanderungsbewegungen nach Altersstruktur vorzunehmen.

Es sind vor allem die Altersgruppen 18 bis 29 Jahre und 30 bis 44 Jahre, von denen eine große Dynamik ausgeht. Zu beachten ist, dass insbesondere in der Gruppe der 30 bis 44 Jährigen pro Jahr circa 18.000 Menschen in die hochpreisig-dynamischen Gebiete ziehen. Zwar ist in diesen Märkten für diese Altersgruppe ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen - die hohe Zuwanderung erzeugt dennoch eine große Dynamik. Diese Tatsache ist vor dem Hintergrund starker Preissteigerungen in einem ohnehin hochpreisigem Markt von Bedeutung, da es sich bei den 30 bis 44 Jährigen in der Regel um Zuwanderer handelt, die bereits im Beruf stehen und eine entsprechende Wohnkaufkraft besitzen. Die Gruppe der 44-65 Jährigen zeigt ein ähnliches Zuwanderungsmuster, ist mengenmäßig jedoch weniger bedeutend.

In Relation zur jeweiligen Bevölkerung der Zielgebiete zeigt sich, dass die dynamischen Märkte (Mietniveau hochpreisig und durchschnittlich) bei den 18 bis 29 Jährigen am stärksten nachgefragt werden. Die Verteilung der Gruppe der 30 bis 44-Jährigen ist in dieser Betrachtung gleichmäßiger verteilt, wobei hochpreisig-stabile und durchschnittlich-dynamische Märkte ähnliche Werte aufweisen.

<b>Tab. 6 Zuwanderungen Wohnungsmärkte nach Altersgruppe, 2010-2012<sup>13</sup></b> (absolut)									
Altersgruppe	18 bis 29 Jahre			30 bis 44 Jahre			45 bis 64 Jahre		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Hochpreisig-dynamisch	22.758	24.263	24.413	17.753	18.527	18.624	4.861	5.076	5.288
Hochpreisig-stabil	1.092	1.174	1.192	1.414	1.612	1.526	670	729	734
Durchschnittlich-dynamisch	14.928	16.724	17.017	8.418	9.353	9.883	3.219	3.372	3.626
Durchschnittlich-stabil	5.092	4.983	5.050	5.222	5.161	5.298	2.551	2.666	2.569
Unterdurchschnittlich-stabil	27.420	27.847	28.731	17.589	18.459	18.535	8.701	9.346	9.238
Hamburg <sup>14</sup>	73.683	77.779	79.370	52.495	55.728	56.335	21.086	22.679	22.759
<b>Zuwanderungen in Relation zur Bevölkerung der Wohnungsmärkte</b> (in Prozent)									
Hochpreisig-dynamisch	5,7	6,0	6,0	4,5	4,6	4,6	1,2	1,3	1,2
Hochpreisig-stabil	2,5	2,7	2,7	3,3	3,7	3,5	1,6	1,7	2,3
Durchschnittlich-dynamisch	5,4	6,0	6,1	3,1	3,4	3,5	1,2	1,2	1,8
Durchschnittlich-stabil	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	1,3	1,3	1,3
Unterdurchschnittlich-stabil	3,7	3,8	3,9	2,4	2,5	2,5	1,2	1,3	1,0
Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte							ANALYSE & KONZEPTE		

Die Zuzüge sind jedoch nur eine Seite der Medaille. Unter Berücksichtigung der Abwanderungen aus den Wohnungsmärkten zeigen die Wanderungssalden nun, welche Wohnungsmärkte bei welchen Altersgruppen Wanderungsgewinne oder -verluste erzielen. Im innerstädtischen Bereich sind es einzig Wanderungen der Altersgruppe 18 bis 29-Jahre, die positive Wanderungssalden ausweisen. Es sind somit die Berufs- und Bildungswanderer bzw. sogenannte Einsteigerhaushalte, die für einen Nachfragedruck durch wanderungsinduziertes Wachstum der Einwohnerzahlen sorgen. Alle anderen Altersgruppen haben in der inneren Stadt negative Wanderungssalden, wobei in den Altergruppen

<sup>13</sup> Bei den Zuwanderungen handelt es sich um alle Zuwanderungen über die Stadtteilgrenze hinweg, d.h. sowohl Fern- als auch Binnenwanderer.

<sup>14</sup> Hamburg: Hier ohne die Werte der nicht berücksichtigten Statistischen Gebiete (unter 300 Einwohner).

0 bis 17 Jahre und 30 bis 44 Jahre von einer "roten Null" gesprochen werden kann. In diesen Altersgruppen verliert die Gesamtstadt Hamburg nur in geringem Umfang Bevölkerung, die per Saldo kaum ins Gewicht fällt. Die hohe Dynamik, die in der Bevölkerung entsteht, zeigt sich nicht nur in den absoluten Werten. Auch im Anteil der Wanderungsgewinne an der jeweiligen Bevölkerung der Wohnungsmarkttypen wird diese deutlich. In den hochpreisig-dynamischen Gebieten sind von 2010 bis 2012 im Schnitt 5,7 % der Bevölkerung durch Wanderung der Altersgruppe 18 bis 29 Jahre hinzugekommen.

Unterschieden nach den Wohnungsmärkten zeigt sich ein differenziertes Bild. Die Gruppe der Familienwanderer und der Kinder erzielt in den hochpreisig-stabilen, den durchschnittlich-stabilen und den unterdurchschnittlich-stabilen Märkten Wanderungsgewinne. Diese Gebiete liegen mit Ausnahme einiger statistischer Gebiete überwiegend in der äußeren Stadt. In den hochpreisig- und durchschnittlich-dynamischen Märkten sind hier jedoch Wanderungsverluste, in den anderen Altersgruppen einzig in den durchschnittlich-stabilen Märkten Wanderungsgewinne zu beobachten.

In Summe zeigt sich für Hamburg insgesamt, dass das Bevölkerungswachstum und die regionalen Wanderungsgewinne vor allem der Gruppe der 18 bis 29-Jährigen geschuldet sind. Es ist davon auszugehen, dass vor allem Studenten und Absolventen mobil sind und entsprechend viel Bewegung in den Markt bringen. Diese Gruppe ist für die Wohnungsmarktsituation von großer Bedeutung. Zum einen fragen sie vornehmlich kleine Wohnungen nach, die jedoch auch für einkommensschwache Menschen von Interesse sind, zum anderen ziehen viele studentische Zuzügler in Wohnheime oder sie leben in Wohngemeinschaften. Beide Umstände besitzen keinen direkten Einfluss auf dem Wohnungsmarkt. Auf der anderen Seite ist es angebracht, auch die Altersgruppe der 30 bis 44-Jährigen genauer zu untersuchen, da es sich hier auch um Berufs- und Familienwanderer handelt, die vermutlich über eine höhere Kaufkraft als die 18-30-Jährigen verfügen und entsprechend auch in der Lage sind, höhere Mieten zahlen zu können.

**Tab. 7 Wanderungssalden Wohnungsmärkte nach Altersgruppe, 3-Jahreswerte 2010-2012**  
(absolut<sup>15</sup> und als Anteil zur Bevölkerung<sup>16</sup> der Wohnungsmärkte)

Altersgruppe	0 bis 17 Jahre		18 bis 29 Jahre		30 bis 44 Jahre		45 bis 64 Jahre		65 und älter		Gesamt	
	Saldo	%	Saldo	%	Saldo	%	Saldo	%	Saldo	%	Saldo	%
Hochpreisig-dynamisch	-4.353	-1,1	22.823	5,7	-4.982	-1,2	-2.299	-0,6	-1.255	-0,3	9.934	2,5
Hochpreisig-stabil	346	0,8	37	0,1	863	2,0	-37	-0,1	-27	-0,1	1.182	2,7
Durchschnittlich-dynamisch	-934	-0,3	12.745	4,6	-2.269	-0,8	-796	-0,3	-1.378	-0,5	7.368	2,7
Durchschnittlich-stabil	1.986	1,0	633	0,3	2.855	1,4	174	0,1	517	0,3	6.165	3,1
Unterdurchschnittliche-stabil	1.960	0,3	9.588	1,3	1.948	0,3	-196	0,0	-1.908	-0,3	11.392	1,5
Hamburg <sup>17</sup>	-344	0,0	46.335	2,6	-381	0,0	-3.009	-0,2	-4.383	-0,3	38.218	2,2

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte. ANALYSE & KONZEPTE

Wanderungsgewinne sind in allen Wohnungsmärkten zu finden ("Gesamt"), divergieren jedoch nach Altersklasse. Die Altersklasse 18 bis 29 Jahre dominiert hier und sorgt für Wanderungsgewinne der gesamten Stadt. In Summe verliert Hamburg Einwohner der übrigen Altersklassen, wobei dies nicht für alle Wohnungsmarkttypen zutrifft. Insbesondere die äußere Stadt gewinnt per Saldo Zuwanderer nahezu aller Altersklassen.

Wie sich die Fernzuzügler innerhalb der Stadt verteilen, wird nun genauer untersucht. Die Wohnungssuchenden am Hamburger Wohnungsmarkt können unter anderem nach Insidern und Outsidern unterschieden werden, was auch in den Expertengesprächen als zweckmäßig erachtet wurde.

**Insider** sind dabei diejenigen, die bereits in Hamburg wohnen, den Markt kennen und bei Umzugswunsch selektiv vorgehen. Zudem ist hier oftmals kein direkter Umzugszwang zu beobachten, sodass auf einen Umzug verzichtet wird, wenn keine adäquate Wohnung gefunden wird. **Outsider** kommen in der Regel von außerhalb Hamburgs, benötigen relativ kurzfristig eine Wohnung und besitzen wenige Marktkenntnisse. Diese Gruppe ist, zumindest nach einiger Zeit der erfolglosen Suche, weniger selektiv und stellt sich irgendwann mit einer Wohnung zufrieden, die nur bedingt den vorher gesetzten Kriterien entspricht.

<sup>15</sup> Summe der Wanderungssalden 2010-2012.

<sup>16</sup> Bevölkerung: Mittelwert der Jahre 2010 bis 2012.

<sup>17</sup> Hamburg: Hier ohne die Werte der nicht berücksichtigten Statistischen Gebiete (unter 300 Einwohner).



Wie in den *Expertengesprächen* deutlich wurde, werden von den Outsidern Wohnungen bezogen, bei denen Abstriche insbesondere in der Lage, der Größe und der Ausstattung in Kauf genommen werden. Zudem werden oft Mietpreise akzeptiert, die deutlich oberhalb des vorher eingeplanten Budgets liegen. Diese Wohnungen ermöglichen es jedoch den Outsidern, in den Markt zu gelangen und so von Outsidern zu Insidern zu werden. Das heißt: im Vordergrund steht zunächst die Deckung des kurzfristigen Bedarfs einer Unterkunft. Wenn diese bezogen wurde, wird in vielen Fällen der Markt mit den nun erworbenen Marktkenntnissen und mit weniger Zeitdruck erneut sondiert. Diese genaueren Kenntnisse ermöglichen es den "neuen" Insidern schließlich, den eigenen Wohnstandort zu optimieren. Viele der von außerhalb Zugezogenen ziehen nach einiger Zeit innerhalb Hamburgs nochmals um, was in der Statistik dann als Binnenwanderung verzeichnet wird.<sup>18</sup>

#### **4.2.3 Wanderungsbewegungen 18 bis 29 Jährige**

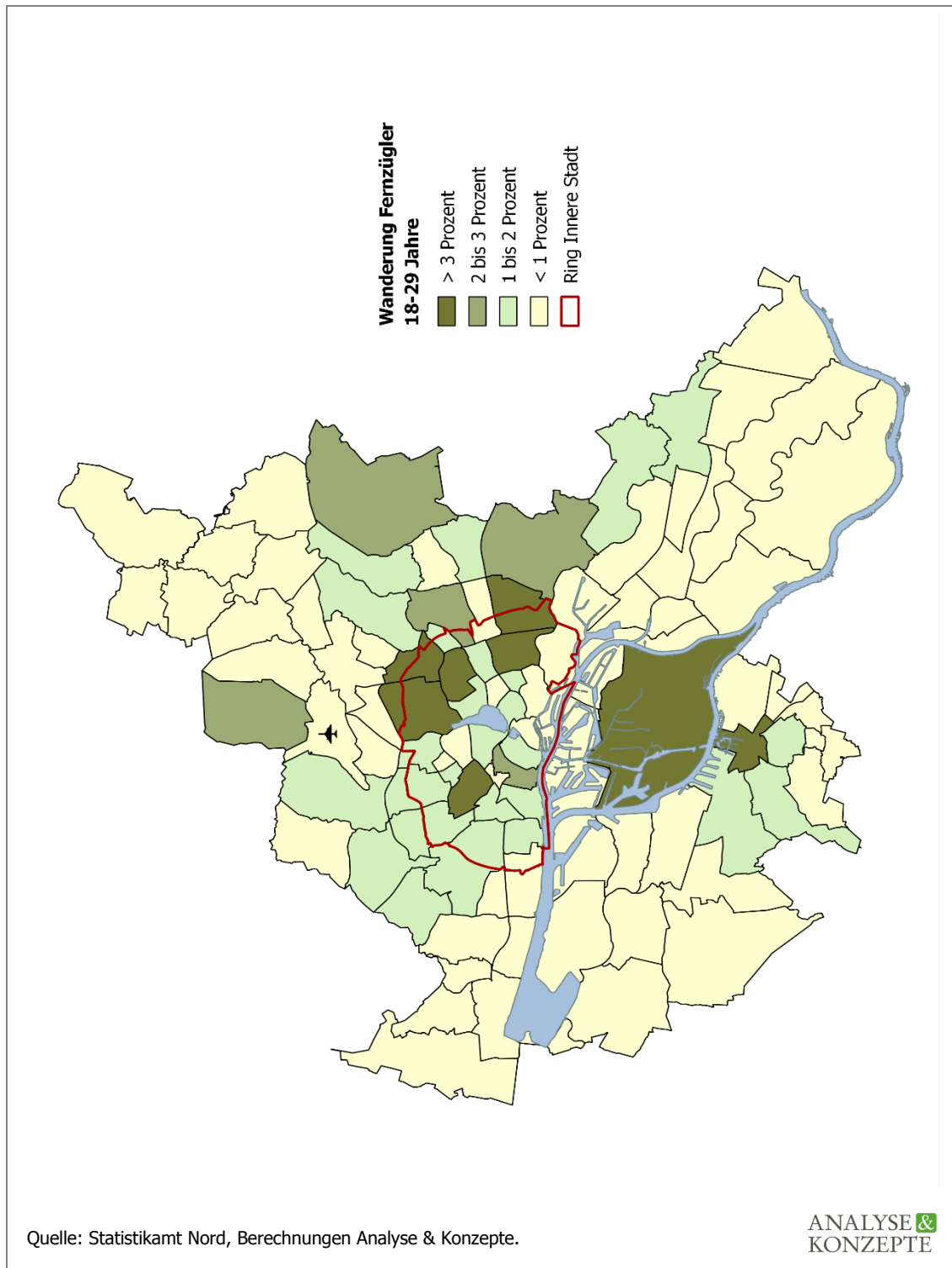
In der Tat zeigt sich, dass sich die Fernzuzügler über die Stadt verteilen (vgl. Abb. 8). Dargestellt wird hier, welche Stadtteile von den Fernzuzüglern am ehesten gewählt werden: Wieviel Prozent der Fernzuzügler einer Altersklasse (gemessen an allen Fernzuzüglern der Altersklasse) wandern in einen bestimmten Stadtteil? Die Zielgebiete verteilen sich über alle Stadtteile und auch Wohnungsmarkttypen. Hierbei ist selbstverständlich auch zu beachten, dass viele Studenten in der Gruppe der Fernzuzügler zu finden sind, die sich oftmals auch auf die größeren Studentenwohnheime verteilen.<sup>19</sup> Fernzuzügler, die sich in Studentenwohnheimen niederlassen, sorgen jedoch nicht für einen unmittelbaren Druck auf die jeweiligen Wohnungsmärkte. Die diffuse Verteilung der Zielgebiete der Fernzuzügler spricht für die These, dass Marktkenntnis und Zeitdruck dazu führen, dass der Wohnstandort eher nach Verfügbarkeit an Wohnraum bestimmt wird als nach expliziten Vorstellungen der Wohnlage. So sind Stadtteile wie Wilhelmsburg, Harburg und Horn ebenso Anzugspunkte für Fernzuzügler wie die hochpreisig-dynamischen Gebiete in Eimsbüttel und Winterhude.

---

<sup>18</sup> Informationen darüber, wie hoch der Anteil derjenigen ist, die ihren Standort nach der beschriebenen Methode optimieren und wie lang deren Verweildauer am ersten Wohnstandort ist, kann aus den Statistiken nicht gewonnen werden.

<sup>19</sup> Die größten Wohnheime stehen in Borgfelde (507), Winterhude (471), Groß Borstel (246) und Langehorn (243).

**Abb. 8 Fernzuzüge im Stadtteil an allen Fernzuzügen<sup>20</sup>, 18 bis 29 Jahre**  
2010-2012 (Anteile in Prozent)



<sup>20</sup> Lesehilfe: Von allen Fernzuzüglern in der Altersklasse 18 bis 29 Jahre wandern über 3 Prozent in den Stadtteil Wilhelmsburg.

Die 18 bis 29 Jährigen, die bereits in Hamburg wohnen, verteilen sich nun differenzierter innerhalb Hamburgs (Vgl. Abb. 9). Hier werden die Wanderungssalden (absolut) der Altersklasse aufgezeigt, um dazulegen, in welchen Stadtteilen mehr Zuwanderungen als Fortzüge zu verzeichnen sind. Unter der Annahme, dass die Binnenwanderer ihre Wanderung differenziert und mit Marktkenntnis vornehmen, ist an dieser Stelle eine Relation der Bevölkerung zweitrangig. Die Wanderungssalden zeigen auf Basis der Binnenwanderung, welche Stadtteile in der Altersklasse beliebt sind, und welche nur bedingt. Dies sind vornehmlich die Stadtteile am nordöstlichen Rand der inneren Stadt, die hier gewählt werden. Auch größere Stadtteile in den Randgebieten Hamburgs (Rahlstedt insbesondere) nehmen einen gewissen Teil an Zuwanderern auf. Vor allem die äußeren Stadtteile verlieren jedoch gleichzeitig Bewohner dieser Altersklasse, sodass die relativ hohen Zuwanderungsströme wieder ausgehebelt werden.<sup>21</sup>

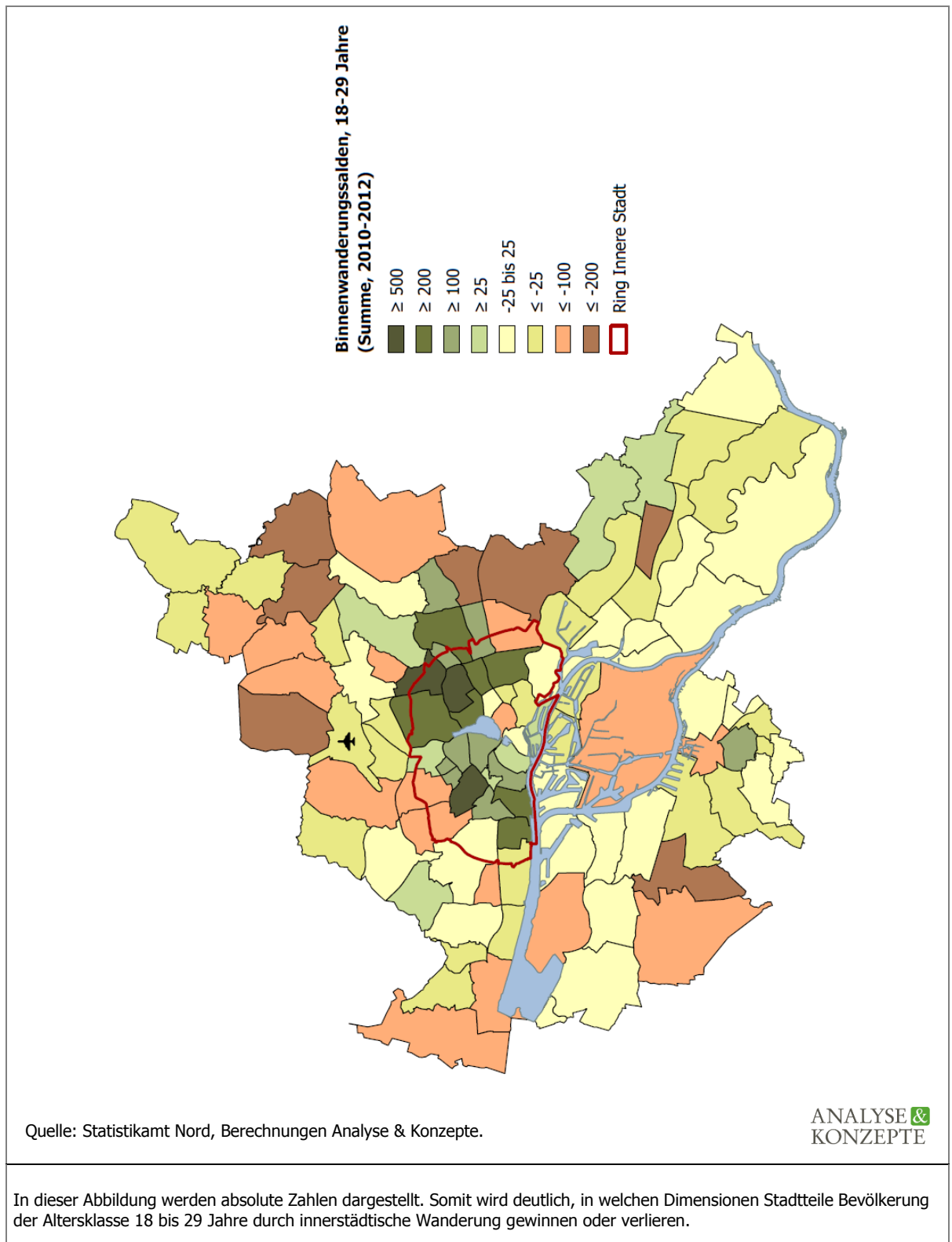
Die Zielgebiete der 18 bis 29-Jährigen sind vor allem die Gebiete östlich der Alster und im Bereich Altona. Zudem verlässt diese Gruppe im Saldo die äußeren Stadtteile nördlich der Innenstadt. Der Großteil der Stadtgebiete hat jedoch einen relativ ausgeglichenen Wanderungssaldo. Insbesondere der negative Wanderungssaldo Wilhelmsburgs scheint die These der Insider-Outsider des Wohnungsmarktes zu bestätigen. Bei Studiumsbeginn ziehen zahlreiche Studenten zunächst nach Wilhelmsburg. Mit einiger Wohndauer, oder auch mit Ende des Studiums wird dieser Wohnstandort in Richtung Innenstadt verlassen. Neben den Marktkenntnissen dürfte die bessere Vernetzung und die optimalere Suchzeit eine gewichtige Rolle spielen. Einen weiteren dominierenden Teil dieser Wanderungsgruppe werden die 18 bis 29-Jährigen ausmachen, die in Hamburg groß geworden sind. Wenn sie das Elternhaus verlassen, zieht es sie ebenfalls in die oben beschriebenen Zielgebiete.<sup>22</sup> Auch aus den äußeren Stadtteilen zieht die Innenstadt Berufs- und Bildungswanderer an. Eine Bewegung von außen nach innen ist zu erkennen, auch wenn aus der hier genutzten Datenbasis keine unmittelbaren Wanderungsverflechtungen abzulesen sind.

---

<sup>21</sup> Die Karte zu den Binnenzuwanderungen der Altersklasse findet sich im Anhang, 9.3.

<sup>22</sup> Eine Differenzierung zwischen diesen beiden Gruppen ist über die vorliegenden Daten nicht möglich.

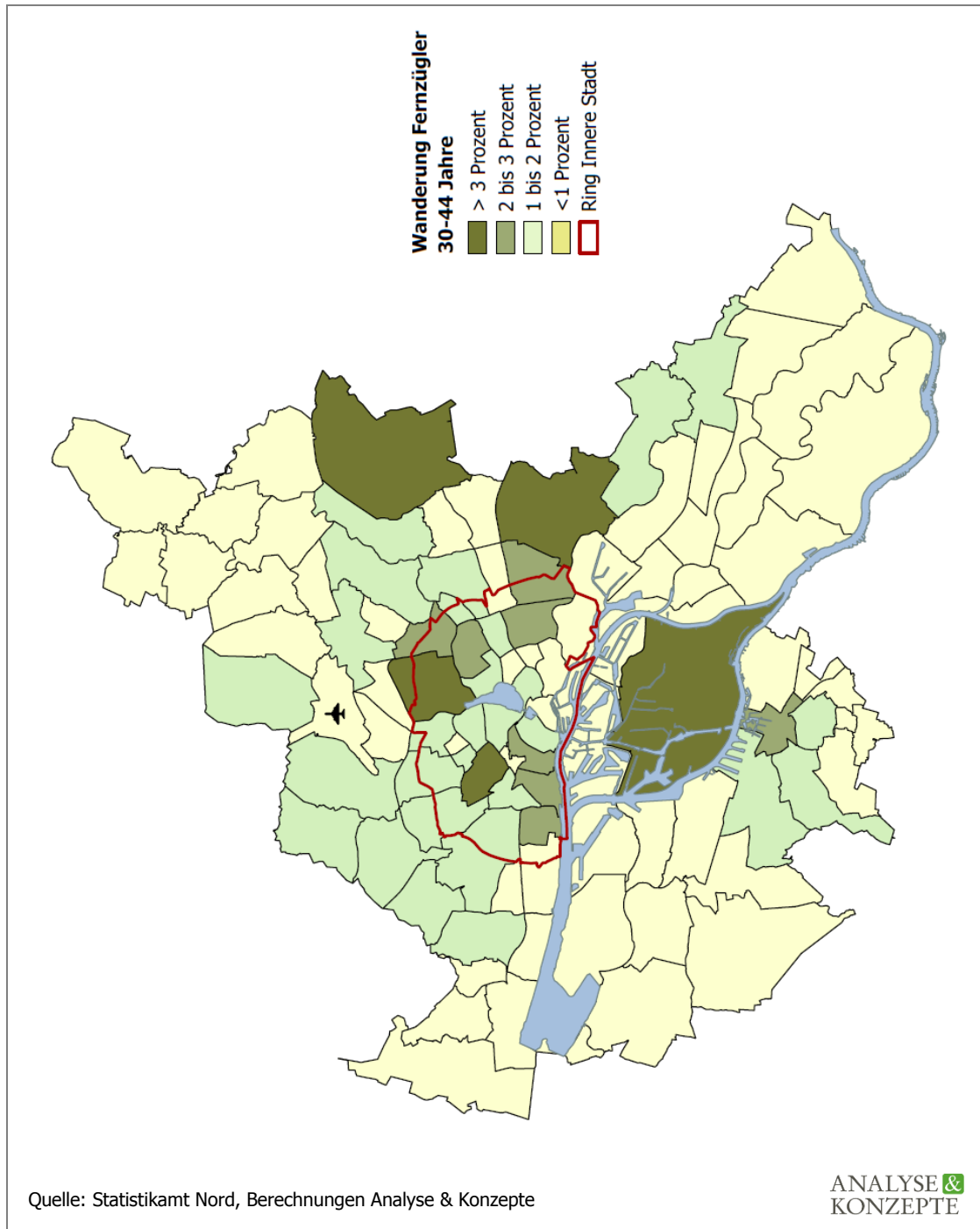
**Abb. 9 Wanderungssalden Binnenwanderung 18 bis 29 Jahre**  
2010-2012 (absolut)



#### **4.2.4 Wanderungsbewegungen 30 bis 44 Jährige**

Ähnlich wie in der Altersgruppe der 18 bis 29 Jährigen verteilen sich die Fernzuzügler der Altersklasse 30-45 Jahre über die gesamte Stadt. Die Schwerpunkte liegen vornehmlich nördlich der Elbe, wobei in der inneren Stadt über 3 % aller Fernzuzügler jeweils die Stadtteile Winterhude und Eimsbüttel als Zielort wählen. Auffällig ist, dass neben der Wanderung in die innere Stadt auch die Stadtteile im Nordosten Hamburgs gewählt werden. Dies dürfte zum Teil mit dem jeweiligen Angebot an entsprechendem Wohnraum und den Stadtteilen begründet und der Größe der Wohnungsmärkte bzw. Statistischen Gebiete geschuldet sein.

**Abb. 10 Fernzüge je Stadtteil an allen Fernzügen<sup>23</sup>, 30 bis 44 Jahre**  
2010-2012 (Anteile in Prozent)



<sup>23</sup> Lesehilfe: Von allen Fernzügen in der Altersklasse 30 bis 44 Jahre wandern über 3 Prozent in den Stadtteil Wilhelmsburg.

Die Wanderungsbewegungen dieser Altersgruppe als "Insider" unterscheiden sich stark von der Gruppe der 18 bis 29-Jährigen. Hier sind es die Gebiete um die innere Stadt herum, die deutliche Wanderungsgewinne erzielen. In der inneren Stadt ist es Altona und insbesondere Lokstedt mit deutlich mehr Zu- als Fortzügler aus Hamburg. Aus welchen Regionen diese Wanderungen stammen, ist an dieser Stelle nicht zu klären, ebenso kann aus den vorhandenen Daten nicht ermittelt werden, ob die Wanderungsgewinne dieser Altersgruppe in Lokstedt im inneren oder im äußeren Bereich Lokstedts erzielt werden. Dennoch lässt sich sehr gut zeigen, dass im Bereich der Familienwanderer, wie Wanderungsbewegungen der 30 bis 44-Jährigen in der Literatur auch genannt werden, die Präferenzen im Hinblick auf Wohnumfeld und Wohnangebot von dem der jüngeren Wanderer zu unterscheiden ist.

Augenscheinlich ist es nicht mehr die unbedingte Zentralität, die entscheidend ist, sondern vielmehr der am Zentrum angrenzende Raum, der diese Altersgruppe anzieht. Wie auch in den Expertengesprächen hervorgehoben wurde, ist für diese Altersgruppe wichtig, dass genügend Wohnfläche zur Verfügung steht, und zeitgleich entsprechend Grün- und Freiflächen angeboten werden. Ruhige Wohnlagen mit einer guten Anbindung an die Innenstadt und einem hinreichendem Angebot an Kitas, Schulen und weiteren sozialen Einrichtungen werden hier insbesondere am Innenstadtrand gesucht.

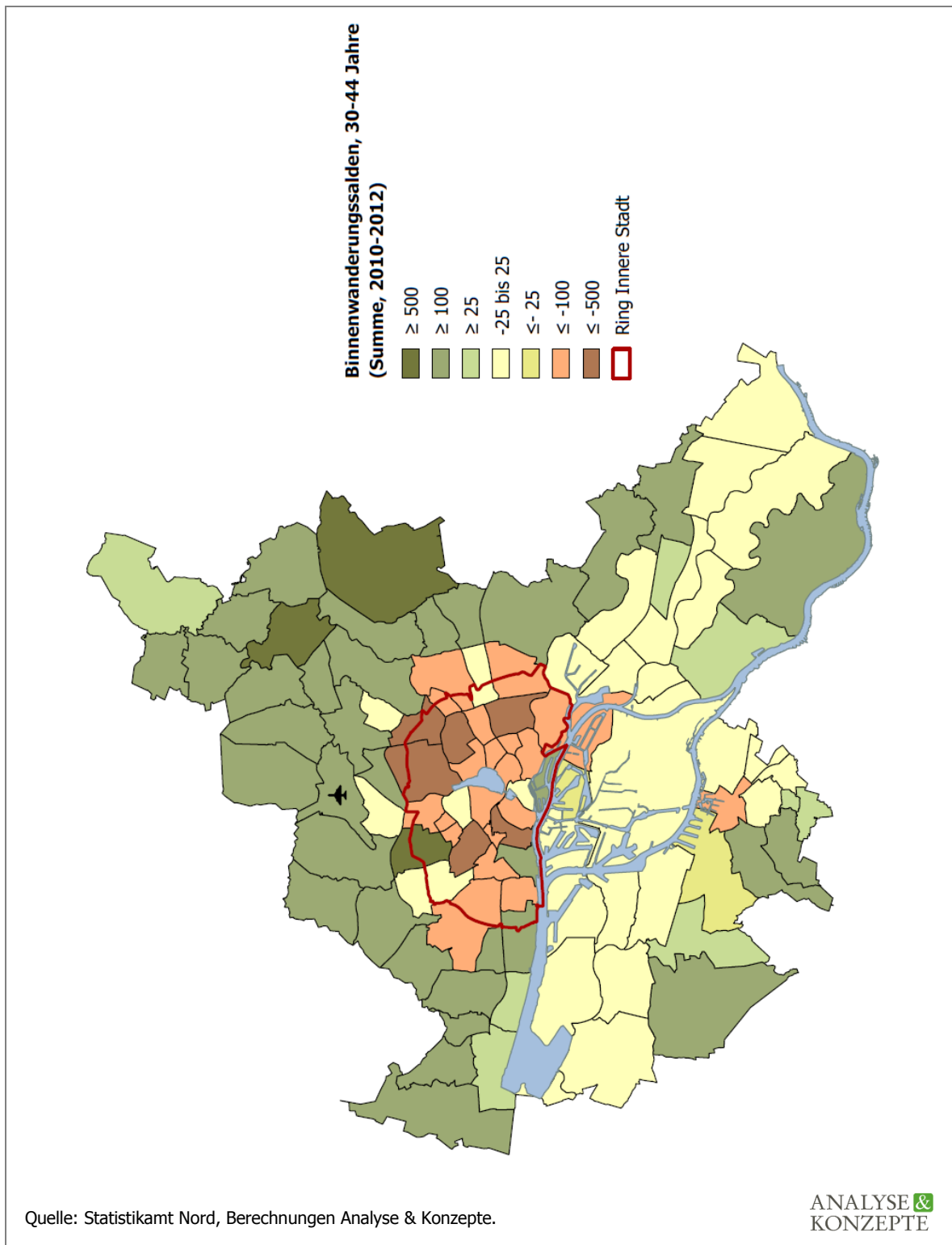
Die Analyse, wie viel Prozent der Binnenzuwanderer auf einen bestimmten Stadtteil kommen, ergibt ein ähnliches Bild, wie in der Gruppe der 18 bis 29-Jährigen.<sup>24</sup> Auch hier verteilen sich die Zuwanderer über die Stadt mit Fokus auf die innere Stadt. Es ist jedoch zu beachten, dass die Zuwanderer viele Bereiche der hochpreisig-dynamischen Märkte (St. Pauli, Sternschanze etc.) eher meiden, und stattdessen die Randbereiche im Osten/Nord-Osten der Stadt aufsuchen. Auch Eimsbüttel zieht einen nennenswerten Anteil der Zuwanderer auf sich.

In den *Expertengesprächen* wurde einhellig darauf hingewiesen, dass sich die Gruppe der 18-30-Jährigen vor allem an der Lage der Wohnung orientieren. Sie bevorzugen urbane Quartiere in zentraler Lage, die ein reichhaltiges Angebot an Gastronomie sowie eine gute Infrastrukturanbindung aufweisen. Gleichzeitig suchen sie flächenoptimierte Wohnungen, um die Wohnkosten auf einem gewissen Niveau zu halten. Ältere Menschen, die bereits in Hamburg wohnen, ziehen vorzugsweise innerhalb ihres Wohnumfeldes um und nicht über Stadtteilgrenzen hinweg. Junge Familien suchen zwar prinzipiell in der inneren Stadt, jedoch weichen sie eher auf alternative Stadtteile aus, als die Ansprüche an die Wohnqualität zu senken. Hier steht das Angebot an Freiflächen, Kitas usw. ebenso im Vordergrund, wie die Qualität der Wohnung und eine gute Anbindung zur Arbeit. Bevorzugt werden daher oftmals Quartiere im Rand der inneren Stadt.

---

<sup>24</sup> Die Karte zur entsprechenden Analyse findet sich im Anhang, 9.4.

**Abb. 11 Wanderungssalden Binnenwanderung, 30 bis 44 Jahre**  
2010-2012 (absolut)





### 4.3 Innerstädtische Wanderungsverflechtung nach Wohnungstyp

Bei der Analyse der innerstädtischen Wanderungsverflechtung ist eine Unterscheidung nach dem Alter der zugrunde liegenden Daten nicht mehr möglich, da entsprechende Daten nicht vorliegen. In der Bewertung der Ergebnisse steht die Frage, ob Strukturen in den Wanderungsbewegungen zu erkennen sind, im Vordergrund.

In Tab. 9 werden die Wanderungsverflechtungen zwischen den Wohnungstypen aufgelistet. Es werden die Anteile der Wanderungen an den gesamten Wanderungen aus den Wohnungsmärkten abgebildet. So kann die Frage beantwortet werden, in welche Wohnungstypen gewandert wird, wenn der bisherige Wohnstandort verlassen wird.

Ein Umzug fließt in die Berechnung ein, sobald das bisherige statistische Gebiet verlassen und ein anderes Statistisches Gebiet bezogen wird. Die Gebiete werden dahingehend unterschieden, ob sie in der inneren oder der äußeren Stadt liegen, und welchem Wohnungstyp sie angehören. Umzüge innerhalb der Statistischen Gebiete (interne Wanderung) und Fernwanderungen finden hier keine Berücksichtigung.

Durch die Wanderungsverflechtungen auf Ebene der Statistischen Gebiete sind alle Wohnungstypen sowohl in der inneren als auch in der äußeren Stadt berücksichtigt worden. Insgesamt ergeben sich nun 10 Wohnungstypen. Die einzelnen Prozentzahlen in den Zellen geben an, wieviel Prozent der registrierten Wanderer aus einem statistischen Gebiet des Wohnungsmarktes X (Spalte) in ein Statistisches Gebiet des Wohnungsmarktes Y (Zeile) gezogen sind.

**Tab. 8 Wanderungsverflechtung nach Wohnungsmarkttyp, 2012<sup>25</sup>**  
(Angaben in Prozent: Anteile an allen Wanderungen je Wohnungsmarkttyp)

Wohnungsmarkt		Herkunftsgebiet										
		Innere Stadt					Äußere Stadt					
		Hochpreisig-dynamisch	Hochpreisig-stabil	Durchschnittlich-dynamisch	Durchschnittlich-stabil	unterdurchschnittlich-stabil	Hochpreisig-dynamisch	Hochpreisig-stabil	Durchschnittlich-dynamisch	Durchschnittlich-stabil	unterdurchschnittlich-stabil	
Zielgebiete	Innere Stadt	Hochpreisig-dynamisch	<b>55,9</b>	<b>36,1</b>	26,1	21,4	13,9	29,6	22,5	17,3	15,5	9,7
		Hochpreisig-stabil	0,6	4,8	0,3	0,0	0,3	0,0	2,9	0,1	0,2	0,1
		Durchschnittlich-dynamisch	9,6	9,9	20,2	14,6	16,7	8,6	4,1	10,8	6,3	6,4
		Durchschnittlich-stabil	0,1	0,0	0,8	1,5	0,3	0,2	0,0	0,4	0,5	0,2
		unterdurchschnittlich-stabil	0,3	0,3	1,5	0,0	9,1	0,5	0,1	0,7	0,3	1,1
	Äußere Stadt	Hochpreisig-dynamisch	1,3	1,7	0,9	0,3	0,5	4,3	0,6	1,2	1,3	0,5
		Hochpreisig-stabil	2,0	14,1	0,9	1,2	0,2	0,3	<b>34,2</b>	1,6	2,3	0,6
		Durchschnittlich-dynamisch	6,1	3,9	10,5	8,0	7,6	15,6	9,2	19,4	10,9	6,1
		Durchschnittlich-stabil	7,3	15,5	6,9	13,0	4,4	13,6	13,1	13,5	<b>33,3</b>	5,9
		unterdurchschnittlich-stabil	14,2	12,1	28,3	<b>36,5</b>	<b>44,7</b>	24,9	11,7	32,1	25,6	<b>64,5</b>
		100 <sup>26</sup>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

**Lesebeispiel:** **36,1 %** der Wanderer, die bei Umzug ein Statistisches Gebiet vom Typ "Hochpreisig-stabil" / innere Stadt verlassen haben, zogen in ein Statistisches Gebiet der inneren Stadt, das dem Wohnungsmarkttyp "Hochpreisig-dynamisch" angehört.

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte.

Wanderungen aus der inneren Stadt erfolgen vorzugsweise in hochpreisig-dynamische Regionen (innere Stadt) oder in unterdurchschnittlich-stabile Gebiete (äußere Stadt). Wanderungen aus der äußeren Stadt gehen überwiegend in struktur-ähnliche Wohnungsmärkte der äußeren Stadt. Fast 65 % aller Fortzügler aus unterdurchschnittlich-stabilen Märkten ziehen wieder in einen solchen Markt. Hauptzielgebiet der inneren Stadt ist der hochpreisig-dynamische Markt.

<sup>25</sup> Die Wanderungsdaten, die dieser Matrix zugrunde liegen, spiegeln die innerstädtischen Wanderungsbewegungen auf Ebene der Statistischen Gebiete wieder.

<sup>26</sup> Die Statistischen Gebiete, die aufgrund unzureichender Datenlage oder/und zu geringer Einwohnerzahl nicht klassifiziert wurden, wurden in der Berechnung berücksichtigt. Sie tauchen in dieser Tabelle jedoch nicht auf. Die Summe der Spaltenzellen ergibt hier somit nicht 100 %; die fehlenden 1,7 – 4,9 % entsprechen den Wanderungen in nicht klassifizierte Gebiete!

Die Analyse der Wanderungsverflechtungen zeigen zwei wesentliche Wanderungsrichtungen. Im innerstädtischen Bereich sind es vornehmlich die Gebiete des Wohnungsmarkttypes "hochpreisig-dynamisch", die als Zielgebiete ausgewählt werden.<sup>27</sup> Insbesondere Wanderungsbewegungen aus den innerstädtischen Gebieten haben diese Stadtteile als Ziel. Darüber hinaus werden die Gebiete in der äußeren Stadt mit unterdurchschnittlichen Preisniveau und stabiler Preisentwicklung als Wanderungsziel gewählt. In diesen Wohnungsmarkttypus besteht darüber hinaus ein sehr großes Beharrungsvermögen: Fast 65 % aller Wanderungen, die aus diesem Typus stammen ziehen wieder in ein Statistisches Gebiet mit ähnlichen Wohnungsmarktgegebenheiten. Es ist davon auszugehen, dass bei den Bewohnern dieses Wohnungsmarkttyps kein anderer Wohnungsmarkttyp in Frage kommt, da anderweitig das Mietniveau zu hoch ist. Insgesamt kann eine gewisse Polarisierung der Wanderungsbewegungen beobachtet werden: zum einen in die hochpreisig-dynamischen Märkte, zum anderen in die unterdurchschnittlich stabilen.

Dieses Beharrungsvermögen zeigt sich ebenfalls in den hochpreisig-dynamischen Gebieten der inneren Stadt. Auch die Bewohner der Elbvororte wählen zu über einem Drittel diese Gebiete als neuen Wohnort oder es zieht sie in die hochpreisig-dynamischen Gebiete der inneren Stadt.

Die tatsächliche Auswahl der Zielgebiete seitens der Wanderer ist an dieser Stelle abhängig von der Größe des jeweiligen Gebietes. Dadurch, dass ein Großteil der Wohnungsmärkte in Hamburg zu den hochpreisig-dynamischen oder unterdurchschnittlich-stabilen Gebieten zählen, ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie als Zielgebiet gewählt werden, entsprechend groß. Von daher ist es ratsam, die Zuwanderungen der Wohnungsmärkte in Relation zur dortigen Bevölkerung zu betrachten.

Bei dieser Analyse zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktgröße, überwiegend der angestammte Wohnungsmarkttyp als Zielort gewählt wird. Grau hervorgehoben sind je Wohnungsmarkttyp die jeweils beiden dominierenden Zielgebiete. Neben dem Verharren im entsprechenden Wohnungsmarkttyp - gut zu erkennen an der grau eingefärbten Diagonalen - fallen die Wanderungen aus der inneren in die äußere Stadt kaum ins Gewicht. Wanderungen aus Gebieten der äußeren Stadt hingegen schlagen sich teilweise auch in der inneren Stadt nieder.

---

<sup>27</sup> Die Ergebnisse der Wanderungsanalyse nach Herkunftsgebieten (Zeilensumme = 100 %) findet sich im Anhang, 9.2. Dort wird die Frage analysiert, aus welchen Gebietstypen die Zuwanderer eines Wohnungsmarktes stammen. Die Ergebnisse führen zu ähnlichen Resultaten, wie sie hier diskutiert werden und werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vertieft.

**Tab. 9 Wanderungsverflechtung nach Wohnungsmarkttyp, 2012<sup>28</sup>**  
(Angaben in Prozent: Wanderungen in Relation zur Bevölkerung des Ziel-Wohnungsmarkttyps)

Wohnungsmarkt		Herkunftsgebiet										
		Innere Stadt					Äußere Stadt					
		Hochpreisig-dynamisch	Hochpreisig-stabil	Durchschnittlich-dynamisch	Durchschnittlich-stabil	unterdurchschnittlich-stabil	Hochpreisig-dynamisch	Hochpreisig-stabil	Durchschnittlich-dynamisch	Durchschnittlich-stabil	unterdurchschnittlich-stabil	
<b>Zielgebiete</b>	<b>Innere Stadt</b>	Hochpreisig-dynamisch	4,6	0,0	0,8	0,0	0,0	0,1	0,1	0,4	0,4	1,0
		Hochpreisig-stabil	3,7	0,3	0,7	0,0	0,1	0,0	1,3	0,2	0,3	1,1
		Durchschnittlich-dynamisch	2,3	0,0	1,7	0,0	0,1	0,1	0,1	0,7	0,4	1,9
		Durchschnittlich-stabil	0,9	0,0	1,9	0,1	0,1	0,1	0,0	0,8	0,9	2,0
		unterdurchschnittlich-stabil	0,8	0,0	1,3	0,0	0,6	0,0	0,0	0,5	0,2	3,2
	<b>Äußere Stadt</b>	Hochpreisig-dynamisch	2,9	0,0	0,7	0,0	0,0	0,4	0,1	0,7	0,8	1,4
		Hochpreisig-stabil	1,7	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	1,9	0,4	0,6	0,6
		Durchschnittlich-dynamisch	1,4	0,0	0,9	0,0	0,1	0,1	0,1	1,3	0,7	1,8
		Durchschnittlich-stabil	1,2	0,0	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	0,6	1,6	1,3
		unterdurchschnittlich-stabil	0,6	0,0	0,4	0,0	0,1	0,0	0,0	0,4	0,3	3,7

**Leserichtung** (indicated by a green arrow pointing down)

**Lesebeispiel: 3,7 %:** Die Wanderung, die aus den Stadtteilen des Wohnungsmarkttypes "hochpreisig-dynamisch" (innere Stadt) in Stadtteile des Types "hochpreisig-stabil" erfolgte, entsprechen 3,7 % der dortigen Bevölkerung.

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte.

Diese Auswertung verdeutlicht, dass - auch unter Berücksichtigung der Gebietsgröße - die hochpreisigen Gebiete der inneren Stadt die Gebiete sind, die am stärksten Zuwanderung erhalten. In den unterdurchschnittlich stabilen Märkten wird die absolut hohe Zahl an Wanderungsgewinnen und Zuwanderungen durch die Gebietsgröße relativiert. Im Verhältnis zur dortigen Bevölkerung sind die Zuwanderungen verhältnismäßig gering.

Die relative Zuwanderung in den Wohnungsmärkten der inneren Stadt stammt überwiegend aus der inneren Stadt. Insbesondere die hochpreisigen Märkte werden in deutlich geringerem Maße von

<sup>28</sup> Die Wanderungsdaten, die dieser Matrix zugrunde liegen, spiegeln die innerstädtischen Wanderungsbewegungen auf Ebene der Statistischen Gebiete wieder.

Zuwanderern der äußeren Stadt gewählt. Anders sieht es bei den durchschnittlich bis unterdurchschnittlich-stabilen Märkten aus, die ihre Zuwanderung vornehmlich aus der äußeren Stadt erzielen.

**Tab. 10 Relative Zuwanderung, 2012** (Anteile in Prozent der Bevölkerung)

			Herkunftsgebiet		
	Innen/ Außen	Wohnungsmarkttyp	Relativer Zuzug ins- gesamt	Relativer Zu- zug aus der inneren Stadt	Relativer Zu- zug aus der äußeren Stadt
Zielgebiete	Innen	Hochpreisig-dynamisch	7,7	5,5	2,0
		Hochpreisig-stabil	7,7	4,8	2,8
		Durchschnittlich-dynamisch	7,6	4,1	3,2
		Durchschnittlich-stabil	6,9	2,9	3,8
		unterdurchschnittlich-stabil	6,9	2,6	4,0
	Außen	Hochpreisig-dynamisch	7,2	3,6	3,4
		Hochpreisig-stabil	5,8	2,2	3,5
		Durchschnittlich-dynamisch	6,7	2,4	4,1
		Durchschnittlich-stabil	5,7	1,7	3,8
		unterdurchschnittlich-stabil	5,9	1,1	4,5

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte.

ANALYSE &  
KONZEPTE

Eine Wanderung zwischen der inneren und der äußeren Stadt findet insgesamt nur zu geringen Teilen statt. Bewohner der äußeren Stadt bleiben überwiegend in den äußeren Stadtteilen wohnen. Die Wanderungsbewegungen aus der inneren Stadt raus in Gebiete der äußeren Stadt sind etwas stärker zu verzeichnen. Insgesamt haben rund 36 % der Wanderungen aus der inneren Stadt Zielgebiete in der äußeren Stadt. (Vgl. Tab. 11).

<b>Tab. 11 Wanderungsströme Innere-Äußere Stadt, 2012<sup>29</sup></b> (Anteile in Prozent)					
		<b>Herkunftsgebiete</b>			
		<b>Innere Stadt</b>		<b>Äußere Stadt</b>	
		<b>Anteil Wanderungen</b>	<b>Anteil Bevölkerung</b>	<b>Anteil Wanderungen</b>	<b>Anteil Bevölkerung</b>
<b>Ziel-gebiete</b>	<b>Innere Stadt</b>	61,3	<i>5,0 %</i>	20,8	<i>2,4 %</i>
	<b>Äußere Stadt</b>	36,0	<i>1,5 %</i>	74,9	<i>4,3 %</i>

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte.

ANALYSE &  
KONZEPTE

<sup>29</sup> Wanderungen in nicht klassifizierte Gebiete werden nicht angeführt, liegen der Berechnung jedoch zugrunde. Dadurch ergeben sich in dieser Tabelle Spaltensummen, die kleiner als 100 % sind.

#### 4.4 Innerstädtische Wanderung – Anteil an SGB-Bezieher in den Märkten

Die aufgezeigten Wanderungsbewegungen aus Kapitel 4.3 werden auf Ebene der Statistischen Gebiete erneut vorgenommen – nun jedoch unter Berücksichtigung der regionalen Sozialstruktur (SGB-II-Quote). In dieser Analyse wird das allgemeine Bild bestätigt, dass bei Umzügen das bekannte Wohnumfeld selten verlassen wird.<sup>30</sup> Personen, die in einem Gebiet mit unterdurchschnittlichem Preisniveau wohnen, werden auch wieder in ein solches Wohngebiet ziehen. Liegen hier überdurchschnittliche SGB II-Quoten vor, wird überwiegend auch ein solches Wohngebiet als Zielort gewählt (u. a. Teile von Horn, Billstedt, Wilhelmsburg, Lohbrügge, Heimfeld). Das gilt für die Wanderer aus der inneren wie auch für die Wanderer aus der äußeren Stadt. Augenscheinlich sind für diese Personengruppen anderweitig nur unzureichend preiswerte Wohnungen im Angebot.

Im innerstädtischen Gebiet werden tendenziell eher die Gebiete mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen SGB II-Quoten gewählt. Dies sind überwiegend die Stadtteile, die schon seit Jahren zu den etablierten, hochwertigen und hochpreisigen Stadtteilen gehören. Die Gebiete, die erst in den vergangenen Jahren eine starke Belegung verzeichnen konnten (Sternschanze, Altona, St. Pauli) werden bei der innerstädtischen Wanderung seltener gewählt.

Eine Zusammenfassung der Gebiete einzig nach der SGB II-Quote, unterschieden nach innerer und äußerer Stadt, zeigt nun, dass überwiegend ein Gebiet gewählt wird, das in der gleichen Kategorisierung des SGB II-Quote liegt (Tab. A1). Wird ein Statistisches Gebiet in der inneren Stadt verlassen, welches eine überdurchschnittliche SGB II-Quote aufzeigt, so zeigt das Zielgebiet in 26,8 % der Wanderungsfälle ebenfalls eine überdurchschnittliche SGB II-Quote auf. Ein Drittel der Wanderer, die aus einem Gebiet mit einer SGB II Quote von unter 4,0 % (unterdurchschnittlich) stammen, ziehen in ein Gebiet mit ähnlich niedriger Quote. Dies gilt für die Wanderer aus der inneren Stadt als auch für die aus der äußeren Stadt. Diese Wanderungsmuster bestätigen sich bei Berücksichtigung der Größe der Zielgebiete, berechnet durch die Anzahl der dort lebenden Bevölkerung (Tab. A2).

Diese beobachtbare Pfadabhängigkeit zeigt sich auch bei der Analyse der Herkunftsgebiete. Hier steht die Frage im Vordergrund, aus welchen Gebieten die Zuwanderer eines Statistischen Gebietes stammen. Es wird deutlich dass die meisten Zielgebiete den überwiegenden Teil der Zuwanderer aus einem Gebiet erhalten, das der gleichen SGB II-Quoten-Kategorie entstammt. Deutlich zu erkennen ist auch in dieser Darstellung die klare Grenze der inneren und äußeren Stadt. Es sind kaum nennenswerte Verflechtungen über diese Grenze hinaus zu beobachten. Einzig für die Gebiete der äußeren Stadt mit überdurchschnittlicher SGB II-Quote fällt auf, dass hier 20 % der Zuwanderer aus den Gebieten mit überdurchschnittlicher SGB II-Quote der inneren Stadt stammen.

---

<sup>30</sup> Die detaillierte Wanderungsmatrix der Wohnungsmärkte findet sich im Anhang, S. 81.

**Abb. 12 Wanderungsverflechtung – Gebiete nach SGB II-Quote<sup>31</sup>**

Zielgebiet		SGB II- Quote		Herkunftsgebiet					
				Innere Stadt			Äußere Stadt		
				unter Ø	Ø	über Ø	unter Ø	Ø	über Ø
Zielgebiet	Innere Stadt	unter Ø	31,6	16,4	9,1	7,7	5,5	2,9	
		Ø	21,4	24,7	22,6	8,8	9,0	7,3	
		über Ø	12,0	20,3	26,8	6,9	7,8	8,8	
	Äußere Stadt	unter Ø	15,7	11,2	8,5	33,6	19,0	10,4	
		Ø	8,9	9,6	9,3	17,5	20,7	17,0	
		über Ø	8,2	15,1	20,8	21,7	34,0	48,8	
			100	100	100	100	100	100	

Zielgebiet		SGB II- Quote		Herkunftsgebiet					
				Innere Stadt			Äußere Stadt		
				unter Ø	Ø	über Ø	unter Ø	Ø	über Ø
Zielgebiet	Innere Stadt	unter Ø	2,4	1,8	1,0	0,7	0,5	0,7	
		Ø	1,2	2,1	1,8	0,6	0,6	1,2	
		über Ø	0,7	1,8	2,3	0,5	0,6	1,6	
	Äußere Stadt	unter Ø	0,6	0,6	0,5	1,6	0,9	1,2	
		Ø	0,4	0,6	0,6	1,0	1,2	2,2	
		über Ø	0,2	0,5	0,6	0,6	0,9	3,1	

Zielgebiet		SGB II- Quote		Herkunftsgebiet					
				Innere Stadt			Äußere Stadt		
				unter Ø	Ø	über Ø	unter Ø	Ø	über Ø
Zielgebiet	Innere Stadt	unter Ø	33,1	25,1	13,4	10,0	7,2	9,0	100
		Ø	15,7	26,3	23,4	8,0	8,3	15,7	100
		über Ø	9,4	23,1	29,6	6,6	7,6	20,2	100
	Äußere Stadt	unter Ø	10,9	11,3	8,3	28,8	16,5	21,1	100
		Ø	6,4	10,1	9,5	15,7	18,7	36,0	100
		über Ø	2,8	10,1	0,0	9,4	14,8	49,7	100

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte.  
www.analyse-konzepte.de

<sup>31</sup> Die Wanderungsverflechtungen basieren ebenfalls auf der Wanderungsmatrix, die die Wanderungsbewegung zwischen den Statistischen Gebieten abbildet.



Das Beharrungsverhalten in den oben beschriebenen Gebieten mit hoher SGB II-Quote zeigt sich auch bei der Analyse der internen Umzüge. Sie haben in Relation zur jeweiligen Bevölkerung überdurchschnittlich hohe interne Wanderungen zu verzeichnen. Der gesamtstädtische Durchschnitt liegt bei 0,7 % zur jeweiligen Bevölkerung. In der inneren Stadt liegt dieser Wert bei 0,8 % nur unwesentlich über den städtischen Durchschnitt. In der äußeren Stadt beträgt er hingegen 1,0 %. Diese Auswertung untermauert die These, dass in den Stadtregionen mit hoher SGB II-Quote vielfach die finanziellen Möglichkeiten einen Umzug in einen anderen, ggf. höherpreisigem Wohnungsmarkt im Weg stehen.

## 5 Veränderung Sozialstruktur - Demographische Segregation

In der Öffentlichkeit wird der Zusammenhang zwischen den Zuwanderungen und einer möglichen Veränderung der Sozialstruktur in den Stadtgebieten Hamburgs vielfach diskutiert. Dieser Aspekt wird hier anhand des Wandels in der Altersstruktur in den Statistischen Gebieten nachvollzogen, der sich in Hamburg in unterschiedlichen Schritten vollzieht.<sup>32</sup> Die Altersstruktur selber verteilt sich stark über die Stadt wobei hier deutliche Gruppierungen zu erkennen sind. So ist der Anteil der ab 65-Jährigen in den hochpreisigen Gebieten rund um die Außenalster, in den elbnahen Gebieten Ottensens und der Altonaer Altstadt am höchsten, sowie in den östlichen Bereichen (Barmbek, Eilbek, Teile von Hamm, Horn und Marienthal) und in Teilen von Stellingen. Ein geringer Anteil an ab 65-Jährigen ist in den nn der Stadtteile Altona-Nord, Sternschanze, und vereinzelt in Teilen von Bahrenfeld, Ottensen, Altona-Altstadt und St. Georg zu finden.

Wie in den *Expertengesprächen* betont wurde, lässt sich keine überdurchschnittliche strukturelle Verdrängung von Bevölkerungsgruppen erkennen. Begrenzt kann man diesen Aspekt bei der älteren Bevölkerung beobachten. Speziell in Stadtteilen mit hoher Nachfrage junger Menschen (Sternschanze, St. Pauli, etc.) können zum Teil Verdrängungsprozesse beobachtet werden. Konfliktpotenziale bestehen ebenfalls in Quartieren, in denen ein hoher Anteil an älteren Menschen lebt, die insgesamt ein anderes Wohnverständnis besitzen, als die "nachrückende" jüngere Bevölkerung. Insgesamt wurde jedoch in den Gesprächen betont, dass man nicht von einem natürlichen Wandel und Umstrukturierung der Bevölkerungskonstellation in einem Stadtgebiet auf Verdrängung schließen sollte. Viele Austauschprozesse in den Quartieren gehören zur "normalen" Stadtentwicklung dazu.

Eine Vielzahl von Statistischen Gebieten hatte in den vergangenen fünf Jahren jedoch starke Veränderungen zu verzeichnen.

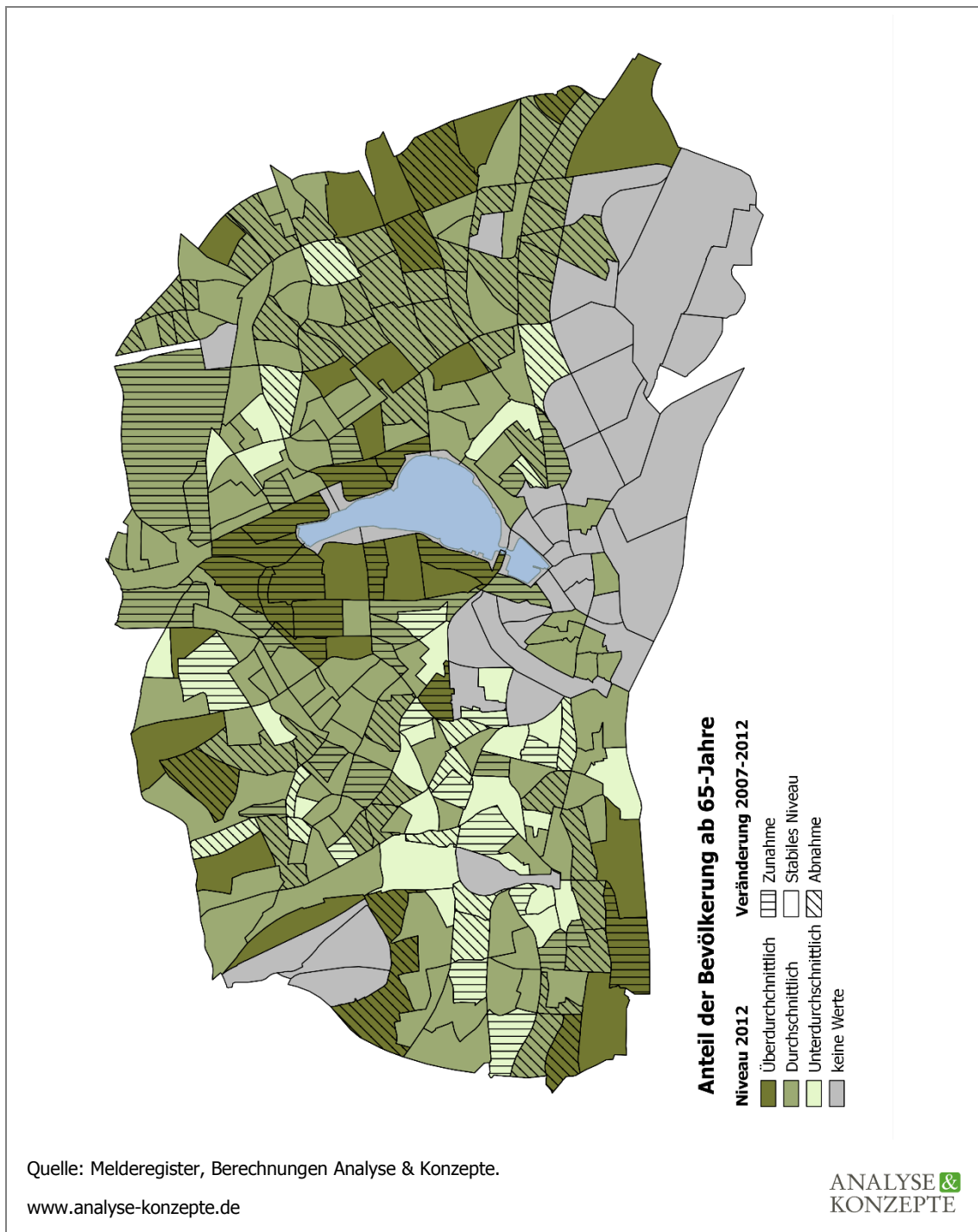
- So zeigt sich, dass in den hochpreisigen Gebieten rund um die Alster der Anteil der ab 65-jährigen stark gestiegen ist. Selbiges kann auch in Teilen Winterhude gezeigt werden.
- Auffällig ist der rückläufige Anteil der Älteren an der Bevölkerung in den östlichen Gebieten, insbesondere in Barmbek, Eilbek, Hamm, Horn und Mariental.

Viele der letztgenannten Gebiete besitzen nach wie vor einen relativ hohen Anteil an Älteren. Mit Blick auf die Wanderungsströme der 18 bis 29-Jährigen liegt die Vermutung jedoch nahe, dass in diesen Gebieten zunehmend eine Durchmischung der Bevölkerung erfolgt.

---

<sup>32</sup> Die komplexe Bewertung der Sozialstrukturen auf Ebene der Statistischen Gebiete wird detailliert im Sozialmonitoring der Stadt Hamburg vorgenommen. Auf diese Untersuchung sei an dieser Stelle für weitergehende Analysen verwiesen.

**Abb. 13 Ab 65-Jährige: Anteil an der Bevölkerung und Entwicklung, 2012<sup>33</sup>**



<sup>33</sup> Die Grenzen in der inneren Stadt wurden wie folgt ermittelt: Anteil: unterdurchschnittlich: Unter 12,1 %; durchschnittlich: 12,3 bis 16,7 %; überdurchschnittlich: über 17,3 %; Anstieg: Stabiles Niveau: +5 bis -5 %.

Die monostrukturierten Quartiere in diesen Gebieten mit relativ günstigem Wohnraum werden zunehmend von jüngeren Menschen besiedelt werden, was sich überwiegend aus natürlichen Austauschprozessen ergeben wird: Eine freiwerdende Wohnung, die vorher von einer älteren Person bewohnt wurde, wird nur in wenigen Fällen wieder von einer älteren Person bezogen. Die Umzugsneigung Älterer ist im Allgemeinen gering, sodass sich Verschiebungen der Altersstrukturen in den Stadtteilen aus der Alterung der Bewohner, aus Sterbefällen und schließlich aus Zu- und Fortzügen jüngerer Einwohner ergeben.

In Abb. 19 wird nun der Fokus auf die Gebiete gelegt, mit

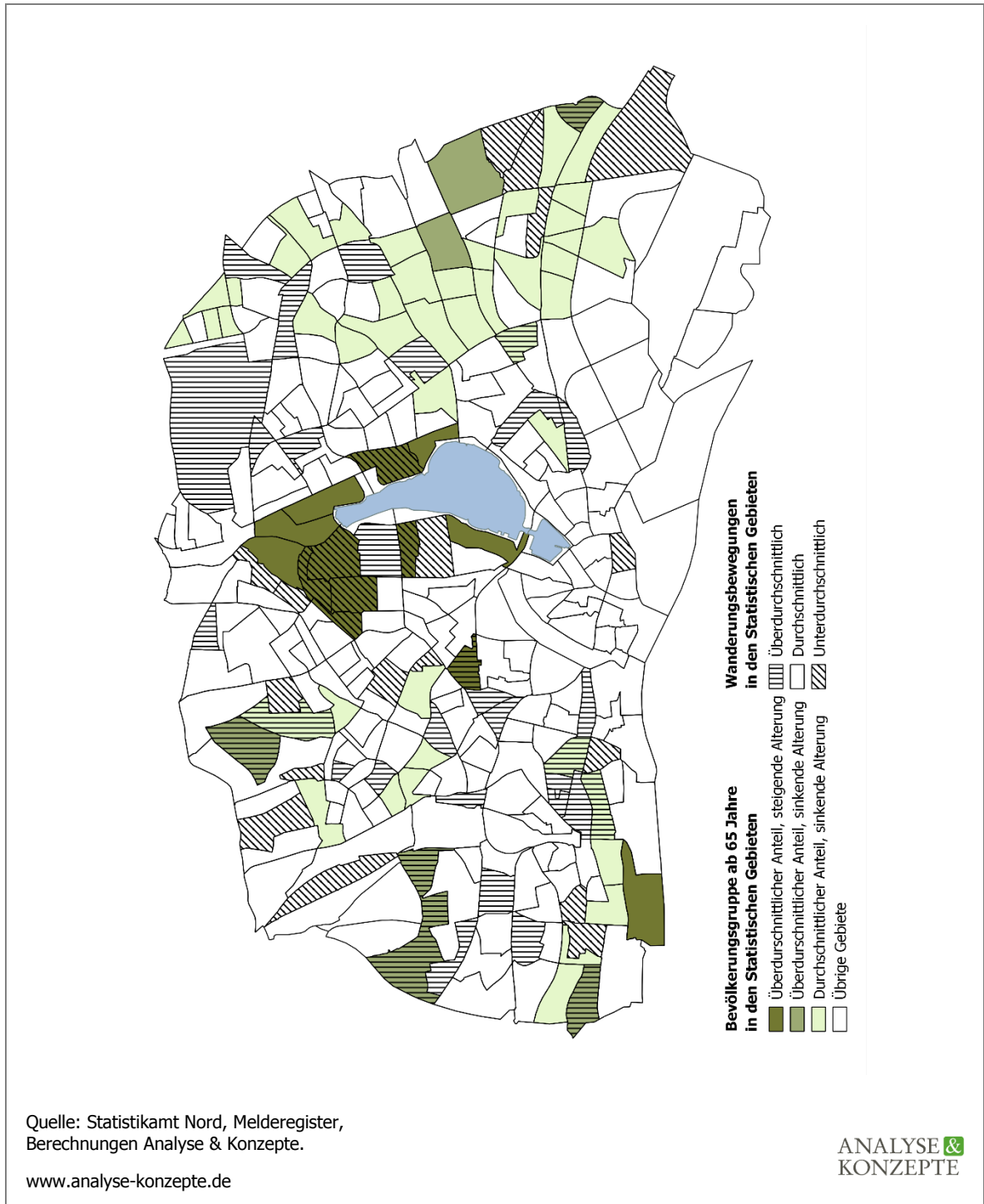
1. Überdurchschnittlich hohem Anteil an ab-65-Jährigen, der in den letzten Jahren gestiegen ist
2. Überdurchschnittlich hohem Anteil an ab-65-Jährigen, der in den letzten Jahren gesunken ist
3. Durchschnittlichem Anteil an ab-65-Jährigen, der in den letzten Jahren gesunken ist.

Diesen Gebieten wird die Wanderungsentwicklung zugespielt, um Hinweise auf einen Zusammenhang zwischen demographischer Entwicklung der Gebiete und Bevölkerungsbewegungen aufzuzeigen.

Insbesondere in den Gebieten westlich und nord-westlich der Alster (Gruppe 1) liegt die Vermutung nahe, dass hier die Bevölkerung "durchaltert". Die Bevölkerung, die ihre Wohnungen vor geraumer Zeit bezogen haben, bleibt hier wohnen. Durch das hohe Mietniveau ist der Wohnungsmarkt gleichzeitig ein untergeordnetes Zielgebiet für junge Zuwanderer. Diese These wird durch die unterdurchschnittlichen Wanderungsgewinne (ausgedrückt in Wanderungssaldo pro Bevölkerung) gestützt.

Die beiden anderen Kategorien, die hier genauer betrachtet werden, zeigen hingegen eine rückläufige Altersstruktur der Bevölkerung auf. Die Vermutung, dass dies auch durch Wanderungsüberschüsse resultiert, verfestigt sich in mehreren Gebieten: Hier treten parallel eine Verjüngung der Gesellschaft und ein positiver Wanderungssaldo auf. Wie in Kapitel 4 verdeutlicht wurde, erzielen diese Regionen Hamburgs starke Wanderungsgewinne insbesondere in der Altersklasse der 18 bis 29-Jährigen.

**Abb. 14 Anteil "ab 65-Jährige" und Wanderungsbewegung, 2012**



Die infrastrukturelle Anbindung ist in den genannten Quartieren vorhanden. Verbesserungen des gastronomischen und kulturellen Angebots sollten weitere Personen anziehen. Dies kann zum Teil zu Lasten der dortigen etablierten älteren Bewohner geschehen, die die bisherige Quartiersausstattung beibehalten möchten. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass diese Quartiere den Nachfragedruck der hochpreisig-dynamischen Wohnungsmärkte auffangen werden. Somit wird es

zwangsläufig zu einer Verjüngung der Bevölkerungsstruktur durch Zuzüge kommen. Die vorhandene Bausubstanz in Gebieten wie Barmbek-Nord (Rotklinkerbauten der Nachkriegszeit mit kleinen Wohnungen) eignen sich beispielsweise besonders gut für junge Familien ohne Kind, Studenten-WGs und junge Berufseinsteiger.

## 6 Auswertung Passantenbefragung

Ziel dieses Untersuchungsbausteins ist es, weitergehende Informationen über die Motive und Präferenzstrukturen der Haushalte zu gewinnen, die Wohnraum in den innerstädtischen Gebieten nachfragen und dort wohnen. Diese Informationen lassen sich aus der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik nur sehr unzureichend generieren. Im Rahmen der Passantenbefragung wurde daher evaluiert, welche Präferenzstrukturen bei der Wahl des Wohnstandortes bestehen und welche Kriterien hierfür ausschlaggebend sind. Dabei geht es nicht darum, ein im statistischen Sinne repräsentatives Bild der entsprechenden Nachfragegruppen zu zeichnen, sondern Hintergrundinformationen zu den Auswertungen der Wanderungsanalysen zu erhalten.

Die Befragung erfolgte in den Stadtteilen:

- Ottensen
- Schanzenviertel
- St. Georg
- Eimsbüttel

Hier sind jeweils an gut frequentierten Standorten zufällig ausgewählte Passanten, die in den Stadtteilen wohnen, befragt worden.

Von den befragten Personen waren 106 Personen weiblich und 90 männlich (Rest: keine Angabe). Mit Migrationshintergrund waren 23 Personen.<sup>34</sup>

### Befragungs-Steckbrief

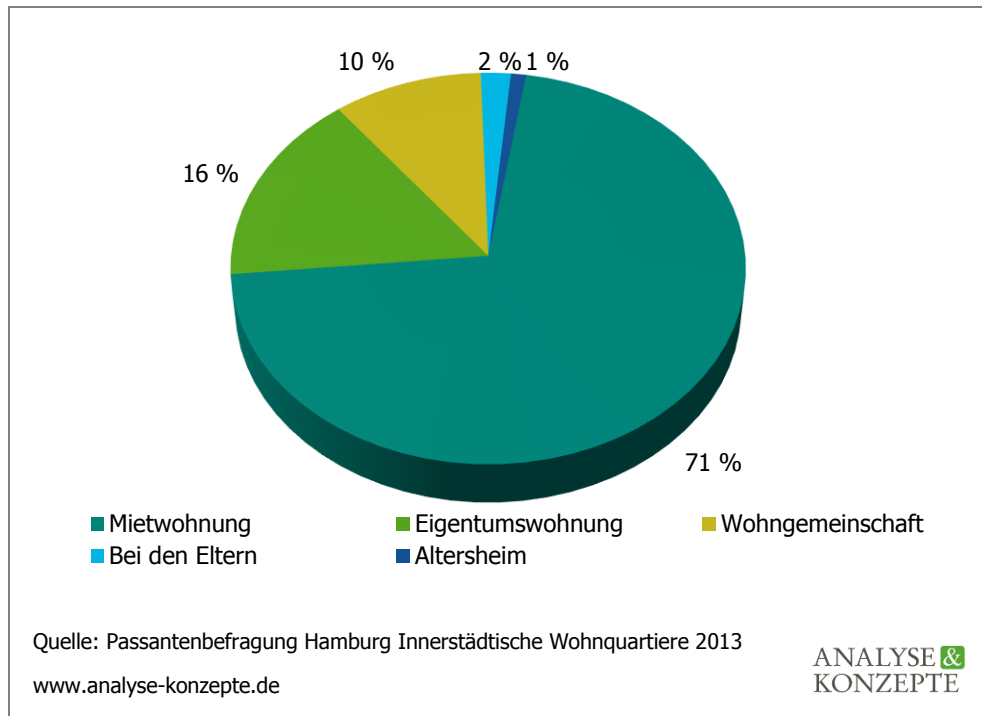
<b>Methode</b>	Face-to-Face-Interviews mit Bewohnern ausgewählter Stadtteile
<b>Stadtteile</b>	Ottensen, Schanzenviertel, St. Georg und Eimsbüttel
<b>Stichprobe</b>	Zufällig ausgewählte Passanten über 18 Jahre
<b>Feldphase</b>	11. Oktober bis 4. November 2013
<b>Interviewzahl</b>	Insgesamt 200 Interviews à 5 Minuten, jeweils ca. 50 pro Standort

71 % der Befragten wohnen zur Miete. Der Anteil an Mietern ist in Eimsbüttel und Ottensen überdurchschnittlich hoch. In St. Georg gibt es hingegen überdurchschnittlich viele Eigentumswohnungen und Wohngemeinschaften. Der Anteil an Wohngemeinschaften ist im Schanzen- bzw. Karolinenviertel jedoch am höchsten.

---

<sup>34</sup> Weitere Strukturmerkmale der Befragten finden sich im Anhang, 9.6.

**Abb. 15 Wohnform**



## 6.1 Wahl des Wohnstandorts

### *Innerstädtische Wohnstandorte sind beliebt*

Die befragten Passanten sind zum überwiegenden Teil innerhalb Hamburgs in die vier Stadtteile umgezogen. Nur jeder dritte Befragte ist von außerhalb Hamburgs zugezogen. Über 40 % der Befragten sind in den vergangenen 10 Jahren in den jeweiligen Stadtteil gezogen, 17 % in den vergangenen zwei Jahren. Ein Viertel der Befragten wohnt seit über 25 Jahren oder "schon immer" im aktuellen Wohngebiet.

Bei ihrer damaligen Standortwahl hat mit 45 % ein erheblicher Anteil auch andere Stadtteile in Erwägung gezogen:

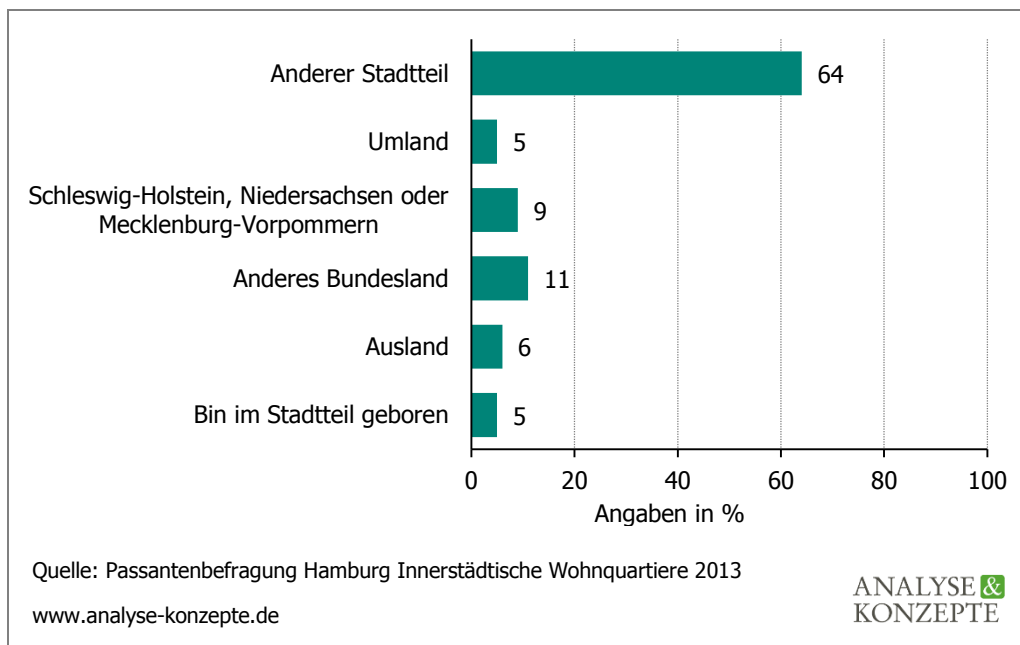
- Die Bewohner, die derzeit in Ottensen leben, haben vor allem auch in den angrenzenden Stadtteilen, aber auch in Eimsbüttel nach Wohnungen gesucht.
- Für die Bewohner des Schanzen- bzw. Karolinenviertels wäre ebenfalls Eimsbüttel und Altona, aber auch Eppendorf eine Alternative gewesen.
- Auch für Bewohner St. Georgs haben vor allem Eimsbüttel, Altona und Eppendorf eine hohe Attraktivität, darüber hinaus wurden auch hier die umliegenden Stadtteile bei der Standortwahl in Betracht gezogen.
- Bei den Bewohnern aus Eimsbüttel wäre ebenfalls Altona die erste Alternative, gefolgt von Eppendorf und Winterhude.



Es zeigt sich jedoch bei allen, dass die Präferenzen ganz eindeutig im Bereich der inneren Stadt lagen.

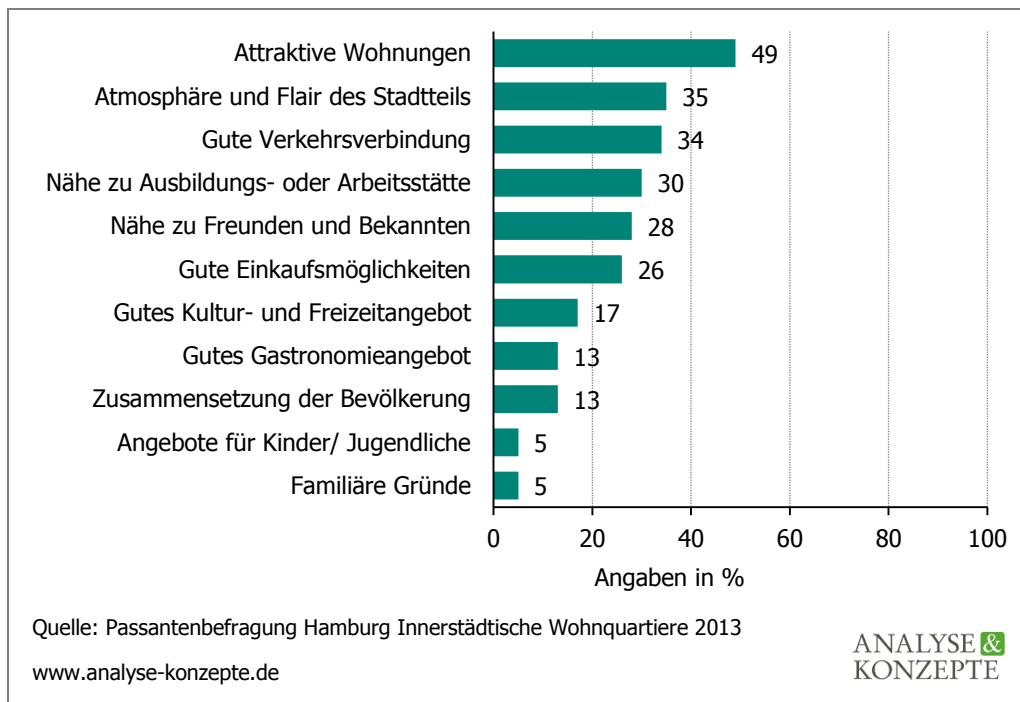
Der Großteil der Befragten wohnte vor dem Umzug in einem anderen Stadtteil Hamburgs (64 %). Wie lange sie bereits in Hamburg wohnen kann an dieser Stelle nicht geklärt werden. Das Ergebnis kann jedoch als Indiz gewertet werden, dass die ausgewählten Stadtteile besonders für Insider des Wohnungsmarktes interessant sind.

**Abb. 16 Vorheriger Wohnstandort**



***Hauptzuzugsgründe: Attraktive Wohnung, Stadtteilflair und gute Verkehrsanbindung***

Im Hinblick auf die Zuzugsgründe steht der attraktive Wohnungsbestand im Vordergrund. Aber auch der Flair des Stadtteils, eine gute Verkehrsanbindung und die günstige Lage zu Ausbildungs- und Arbeitsplätzen spielen eine zentrale Rolle. Hier zeigt sich, dass insbesondere der in den Gebieten zahlreich vertretene Altbaubestand eine wichtige Funktion für die Attraktivität spielt. Da diese Bestände sich in Hamburg stark auf den Bereich der inneren Stadt konzentrieren, entsteht allein hierdurch ein wichtiger Pull-Faktor. Gleichzeitig bedeutet dieser Umstand für andere Gebiete mit weniger attraktiven Wohnungsbeständen einen gewissen "Schutz", da die Schwelle zum Zuzug für die hier relevanten Nachfragergruppen dadurch höher ist.

**Abb. 17 Zuzugsgründe**

- Für die Stadtteile Ottensen, Schanzenviertel bzw. Karolinenviertel sowie St. Georg sprechen in erster Linie die hohe Attraktivität der Wohnung, aber auch die Atmosphäre des Stadtteils.
- Darüber hinaus überzeugt Ottensen durch seine verkehrsgünstige Lage und die Bewohner sind dort gut in Nachbarschaften und Netzwerke eingebunden.
- Das Schanzenviertel bzw. Karolinenviertel punktet durch die Nähe zur Universität, aber auch durch sein Kultur- und Freizeitangebot. Letzteres gilt ebenfalls für den Standort St. Georg.
- Die Zuzugsgründe für Eimsbüttel zeigen hingegen andere Schwerpunkte. Hier ist den Bewohnern die gute Verkehrsanbindung am wichtigsten, gefolgt von den attraktiven Wohnungen und den Einkaufsmöglichkeiten.

Zu bedenken ist an dieser Stelle, dass beispielsweise die Atmosphäre des Stadtteils unter anderem aus der Zusammensetzung der Bevölkerung, aus dem kulturellen und gastronomischen Angebot resultiert. Es wird jedoch deutlich, dass die Wahl des Wohnstandortes nicht von Einzelfaktoren isoliert abhängt, sondern von einer Mixtur unterschiedlichster Parameter geleitet wird. Das Angebot an attraktiven Wohnungen ist eine notwendige Bedingung, um Zuzüge in ein Quartier zu generieren. Es bedarf jedoch auch einer guten Verkehrsanbindung, die entsprechenden Einfluss auf die Nähe und Erreichbarkeit zu Arbeitsplätzen und Freunden besitzt. Entscheidend ist zudem die Atmosphäre mit nachfragegerechter Zusammensetzung des kulturellen und gastronomischen Angebots im jeweiligen Viertel.

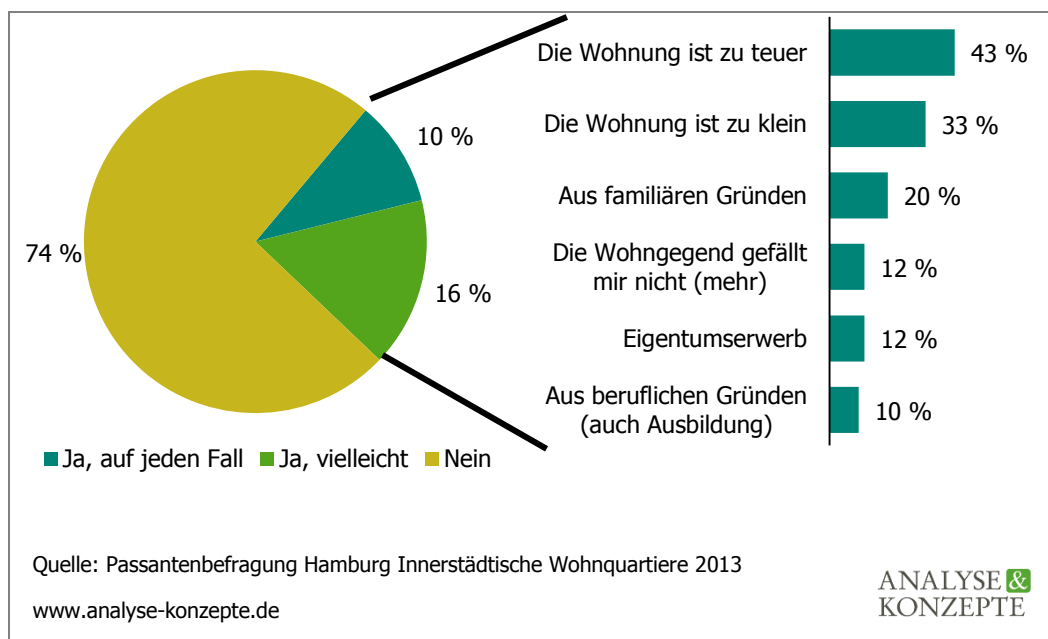
## 6.2 Wohnmobilität

### *Wohnkosten und Wohnungsgröße Hauptursache*

Mit 26 % zieht ein erheblicher Anteil der Befragten einen Umzug innerhalb der nächsten zwei Jahre in Erwägung. Die wichtigsten Umzugsgründe sind dabei die als zu hoch empfundenen Wohnkosten, gefolgt von der zu kleinen Wohnungsgröße. Berufliche oder familiäre Gründe spielen eine deutlich geringere Rolle. Die vergleichsweise sehr große Zahl Umzugswilliger liegt daher wohl weniger in überdurchschnittlicher beruflicher Mobilität, sondern wird überwiegend durch die hohen bzw. stark gestiegenen Mieten bedingt.

Vor allem den Bewohnern von St. Georg und des Schanzen- bzw. Karolinenviertels ist die Wohnung zu teuer. Über alle vier Stadtteile hinweg sind es zu über 70 % die Erwerbs- und Berufstätigen, die angeben, ihre Wohnung sei zu teuer. Bezieher von Sozialleistungen, Bafög-Empfänger oder Rentner geben diesen Grund nur in Einzelfällen an. In Ottensen überwiegt der Aspekt der zu kleinen Wohnung und in Eimsbüttel sprechen in erster Linie familiäre Gründe für einen Umzug. Dieses Resultat wird vor allem durch die jeweilige Lebensphase der Befragten beeinflusst. Der Umfang der Befragung erlaubt jedoch keine tiefere Analyse.

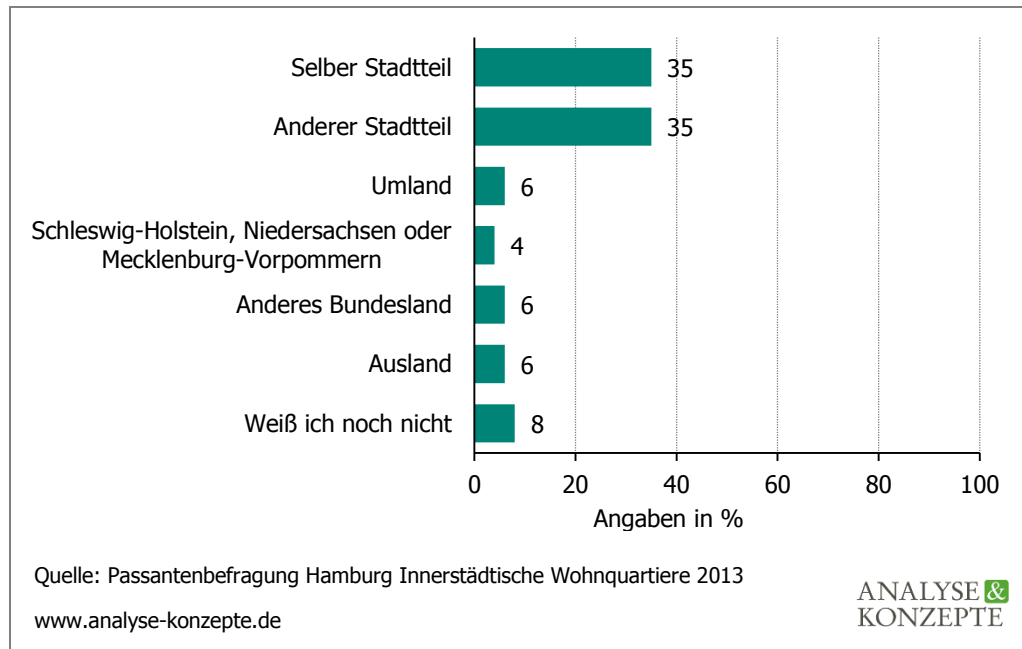
**Abb. 18 Umzugswunsch innerhalb der nächsten 2 Jahre und Umzugsgründe**



### *Wenn Umzug, dann in den gleichen Stadtteil*

Am liebsten möchten die Passanten mit Umzugswunsch im eigenen Stadtteil bleiben bzw. Hamburg nicht verlassen. Die Alternativen sind vielfältig, doch auch hier stehen die beliebten innerstädtischen Lagen wieder an erster Stelle. Überwiegend genannt werden Altona (33,7 %), Eimsbüttel (30,3 %), Eppendorf (24,7 %) und Winterhude (20,2 %).

**Abb. 19 Umzugsziel (51 Bewohner, die einen Umzug planen)**



Hier bestätigt sich das Resultat zahlreicher Befragungen zum Thema Wohnstandort, dass tendenziell das bekannte Wohngebiet ungerne verlassen wird. Ebenfalls spiegeln sich die Resultate der Wanderungsanalyse wider, dass bei einem Umzug ein Wohnungsmarkt ähnlicher Kategorie gewählt wird.

### **Zwischenfazit**

Insgesamt zeigte sich bei der Befragung, dass bei den Bewohnern der stark nachgefragten Stadtgebiete die Präferenzstrukturen bestimmt werden durch: eine gute Verkehrsanbindung, günstige Lage zu Ausbildungs- und Arbeitsplätzen, reichhaltige Auswahl an Gastronomie und kulturellen Angeboten sowie der Bestand an Altbauwohnungen. Diese Kombination lässt sich in Stadtteilen außerhalb der inneren Stadt nicht oder nur in sehr geringem Umfang antreffen. Von daher wird in der Befragung das recht große "Beharrungsvermögen" von Bewohnern der inneren Stadt in diesem Gebiet bestätigt. Alternative Standorte in der äußeren Stadt oder im Umland spielen eine deutlich untergeordnete Rolle; es zeigt sich jedoch, dass (gestiegene) Wohnkosten für viele Haushalte einen limitierenden Faktor bilden, der zunehmend einem Umzug entgegensteht.

Aus diesen Ergebnissen lässt sich wiederum schließen, dass Standorte mit bisher unterdurchschnittlicher Attraktivität, was Bausubstanz und kultureller Infrastruktur angeht, an Bedeutung bei der Standortwahl gewinnen können, wenn dieses Manko durch gute verkehrstechnische Anbindung und relativ günstigem Mietniveau wettgemacht werden kann. Die Ausweitung des Angebots in diesen Vierteln an Gastronomie und Versorgungseinrichtungen wurden von den Wohnungsmarkexperten als notwendige Bedingung für die Wettbewerbsfähigkeit dieser Stadtteile herausgestellt – eine gute verkehrstechnische Anbindung an das Stadtzentrum vorausgesetzt.

## **7 Zukünftige Entwicklungen und Perspektiven**

Wie die bisherigen Untersuchungsschritte gezeigt haben, hat sich der ohnehin hohe Nachfragedruck auf die innerstädtischen Wohnstandorte in der Zeit ab 2011 noch einmal verstärkt. Hierbei haben u. a. der Wegfall der Wehrpflicht und doppelte Abiturjahrgänge mit daraus resultierenden sehr hohen Studienanfängerzahlen als "Einmaleffekte" eine Rolle gespielt. Auf der anderen Seite zeigen die zahlreichen Initiativen und Maßnahmen zur Steigerung des Wohnungsneubaus, auch im preiswerteren Segment, inzwischen Wirkung, wobei zahlenmäßige Entlastungseffekte wohl erst ab 2014/2015 zu erwarten sind.<sup>35</sup>

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob sich die Wohnungsmarktentwicklungen der vergangenen Jahre zukünftig fortsetzen werden oder ob sich die Situation durch Veränderungen auf der Nachfrager- und Angebotsseite anders gestalten wird. Hierfür werden zentrale Parameter des Wohnungsmarktes untersucht und dann szenarienartig in einer Gesamtschau zusammengefügt. Dabei geht es nicht um eine Wohnungsmarktprognose, sondern um eine qualifizierte Abschätzung der weiteren Tendenzen und der daraus resultierenden Effekte für die teilräumlichen Entwicklungsmuster in der Stadt.

### **7.1 Dimensionen der Entwicklung**

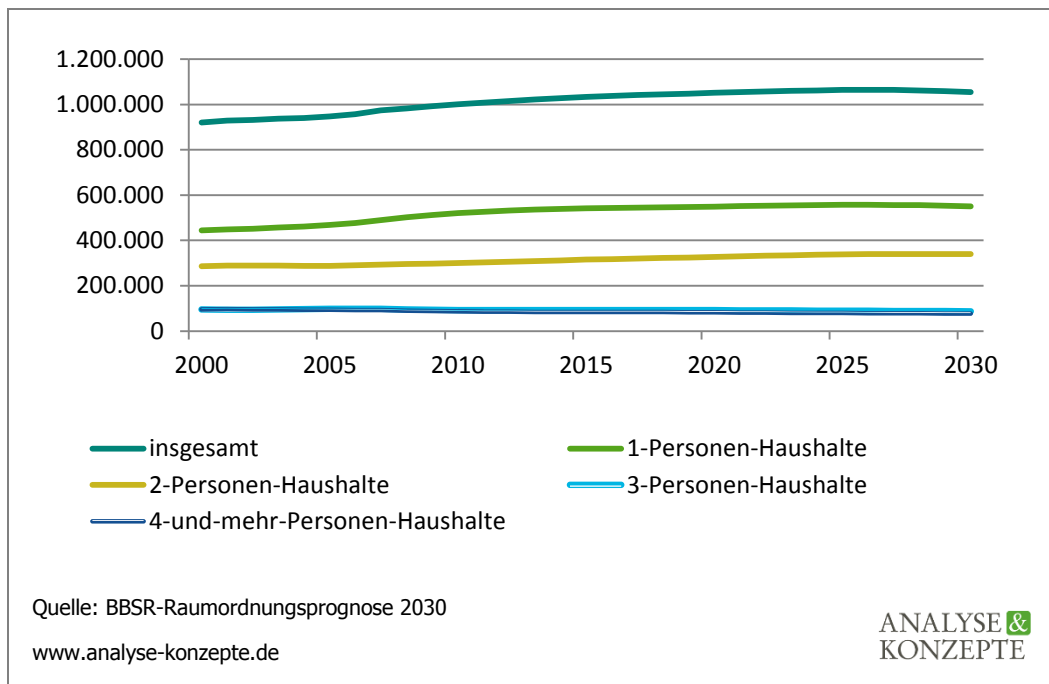
#### **Entwicklung der Haushalte**

Bis zum Jahr 2027 wird die Anzahl der Haushalte in Hamburg noch ansteigen. Zwischen 2010 und 2027 ist entsprechend der aktuellen BBSR-Raumordnungsprognose ein Anstieg um rd. 50.000 Haushalte zu erwarten, danach wird das dann erreichte Niveau in etwa stabil bleiben. Dieser Zuwachs wird weiterhin fast völlig durch Zuwanderungen kleiner Haushalte mit ein und zwei Personen bedingt sein. Hierdurch und aufgrund weiterer Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur der angestammten Bevölkerung wird sich, wie Abb. 20 zeigt, auch der Trend zu einer Verkleinerung der Haushalte fortsetzen. So geht die BBSR-Haushaltsprognose für die Hansestadt zwischen 2010 und 2030 von einem Anstieg der 1- und 2-Personen-Haushalte um rd. 70.000 aus, während die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen um gut 15.000 zurückgeht. Damit koppelt sich Hamburg, wie andere wirtschaftsstarke Großstädte auch, vom allgemeinen demographischen Trends in Deutschland ab: es ist nicht nur weiterhin Wachstum zu erwarten, durch die weiter starke Zuwanderung jüngerer Haushalte sind darüber hinaus auch Verschiebungen in der Altersstruktur zugunsten der Senioren bei weitem nicht so ausgeprägt wie in den überwiegenden Teilen Deutschlands.

---

<sup>35</sup> Zu den Wirkungen des Wohnungsneubaus und dessen Sockereffekte sei an dieser Stelle auf das Gutachten "Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg" verwiesen, das im Rahmen der Hamburger Wohnungsmarktuntersuchungen erstellt wurde.

**Abb. 20 Hamburg: Entwicklung Privathaushalte**



### Entwicklung der Studentenzahlen

Die Studenten bilden in Hamburg mit gut 50.000 Personen einen wichtigen Faktor bei der Wohnungsnachfrage und haben auch wesentlich zum Anstieg der Nachfrage in den vergangenen Jahren beigetragen. So ist zwischen 2005 und 2011 die Zahl der Studienanfänger in Hamburg von rd. 11.800 auf rd. 17.500 angestiegen. Im Jahr 2011 wurde auch der Höchststand erreicht, seitdem fallen die Zahlen wieder etwas geringer aus (2012: rd. 16.700). Bis 2025 geht die Prognose<sup>36</sup> für Hamburg aber weiterhin von jährlich 15.550-16.700 Studienanfängern aus, sodass von dieser Gruppe auch mittel- und langfristig eine Wohnungsnachfrage auf dem gegenwärtigen Niveau zu erwarten sein wird. Die Studenten bevorzugen zwar Standorte in der Nähe der Ausbildungseinrichtungen, es zeigt sich aber bereits jetzt, dass aufgrund der hohen Mieten in den entsprechenden Stadtteilen auch bei dieser Nachfragegruppe Anpassungsprozesse stattfinden und stärker als bisher auch weiter entferntere Stadtteile außerhalb der inneren Stadt akzeptiert werden.

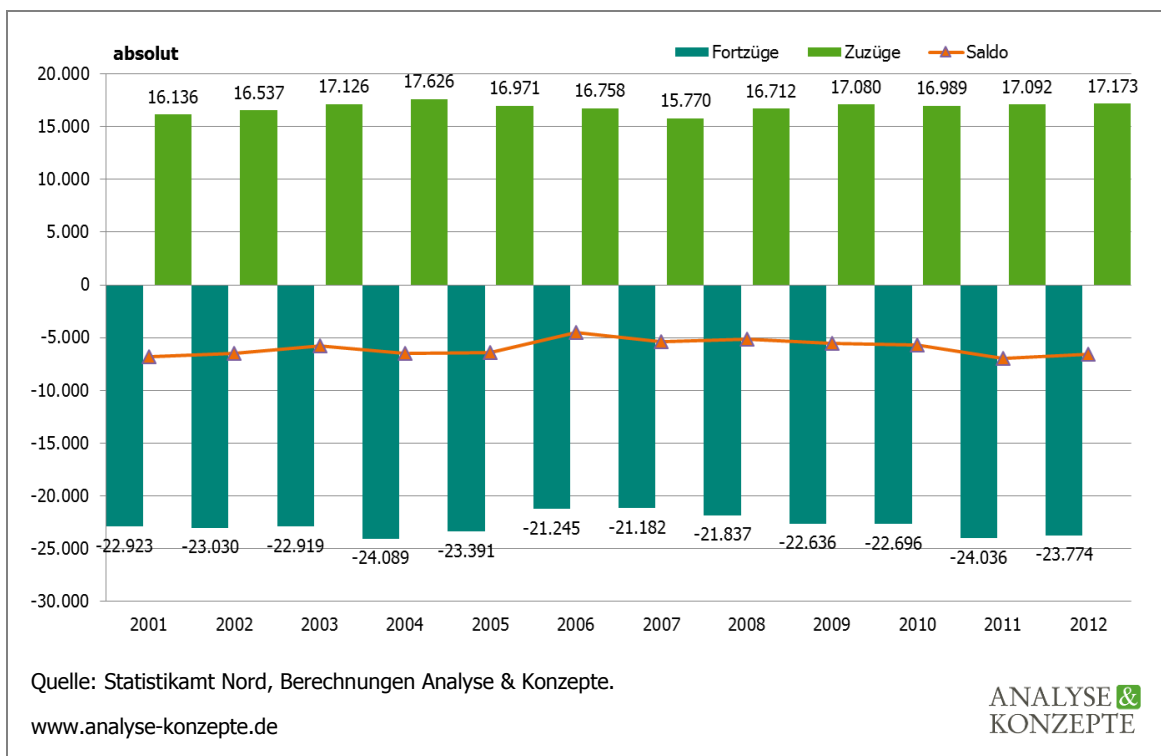
### Umlandwanderungen

Nachdem die Fortzüge aus der Stadt Hamburg ins Umland über lange Jahre relativ konstante Größenordnungen aufwiesen, ist seit 2011 wieder ein nennenswerter Anstieg zu beobachten. Diese Entwicklung dürfte auch durch die vielfach angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt bedingt sein, das Umland kann hier als alternativer Wohnstandort eine "Ventilfunktion" entwickeln. Während das Mietwohnungsangebot im stadtnahen Umland oftmals schon das gleiche Mietenniveau aufweist wie in Hamburg selbst, ist im Bereich der gebrauchten Eigenheime ein größer werdendes

<sup>36</sup> Kultusminister der Länder: Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2010-2025 (2012)

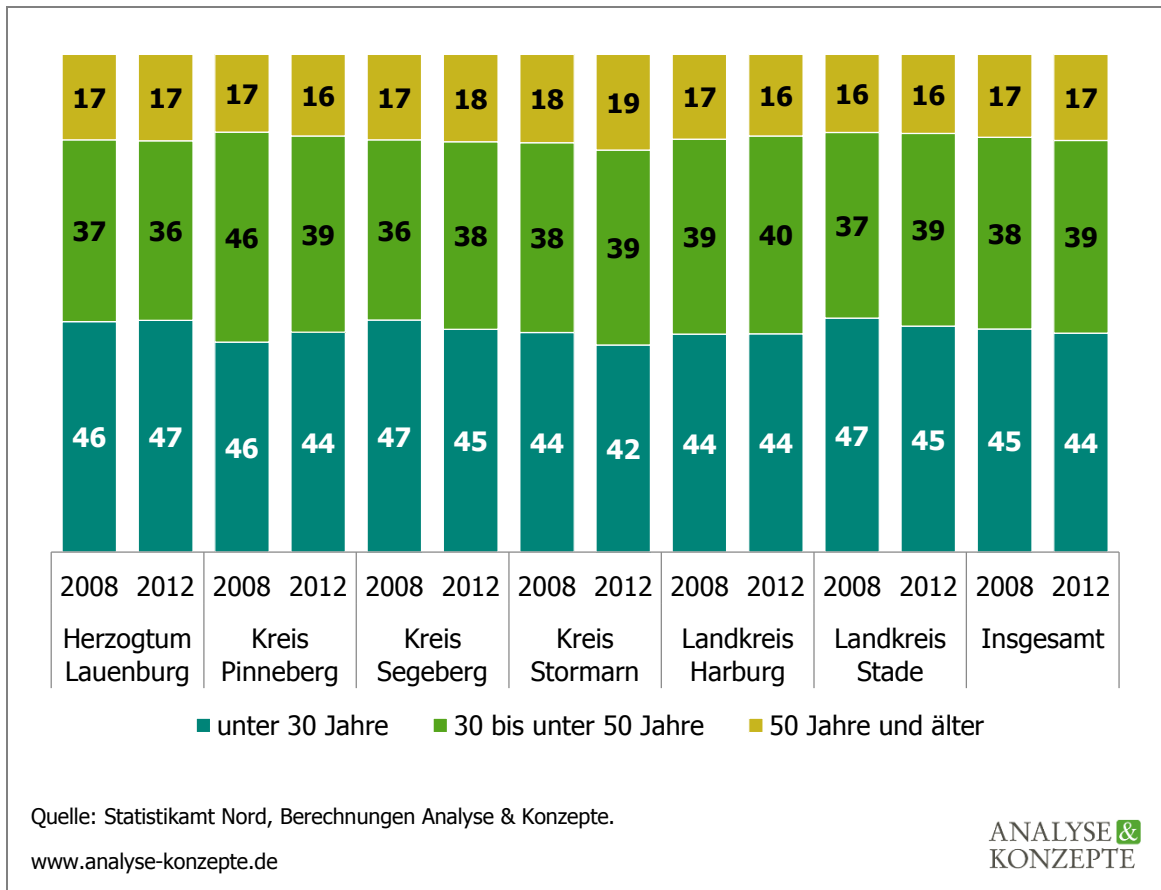
Angebot zu beobachten. Es kommen - mit steigender Tendenz - inzwischen viele Objekte aus den 60er, 70er und 80er Jahren wieder an den Markt, sodass das Umland zumindest im Eigenheimbereich auf jeden Fall ein wichtiger Wettbewerber für Wohnstandorte in der Stadt bleiben wird.

**Abb. 21 Umlandwanderungen**



Die rückläufigen Zahlen an Familien, die in der inneren Stadt wohnen bedeutet zugleich, dass das Potenzial an Familienwanderungen aus der inneren Stadt heraus in die äußere Stadt oder in das Umland zukünftig geringer wird. In den vergangenen Jahren hat sich die Altersstruktur der Umlandwanderung nur geringfügig in Richtung der 30 bis unter 50 Jährigen verschoben (Vgl. Abb. 22).

**Abb. 22 Umlandwanderungen nach Altersgruppen (in %)**



### Entwicklung von Wirtschaft und Erwerbstätigen

Die wirtschaftliche Situation Hamburgs war in den vergangenen Jahren durch sehr positive Entwicklungen gekennzeichnet und auch die Finanzkrise nach dem Jahr 2008 hat bisher (außer im Jahr 2009) keine weitreichenden Spuren hinterlassen. Mit einem Brutto-Inlandsprodukt von 82.485 € je Erwerbstätigem (2012) gehört Hamburg zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Europa und mit einem Wirtschaftswachstum von 1,2 % von 2011 auf 2012 lag Hamburg deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,7 %. Hieraus resultiert auch eine insgesamt gesehen hohe Wohnkaufkraft.

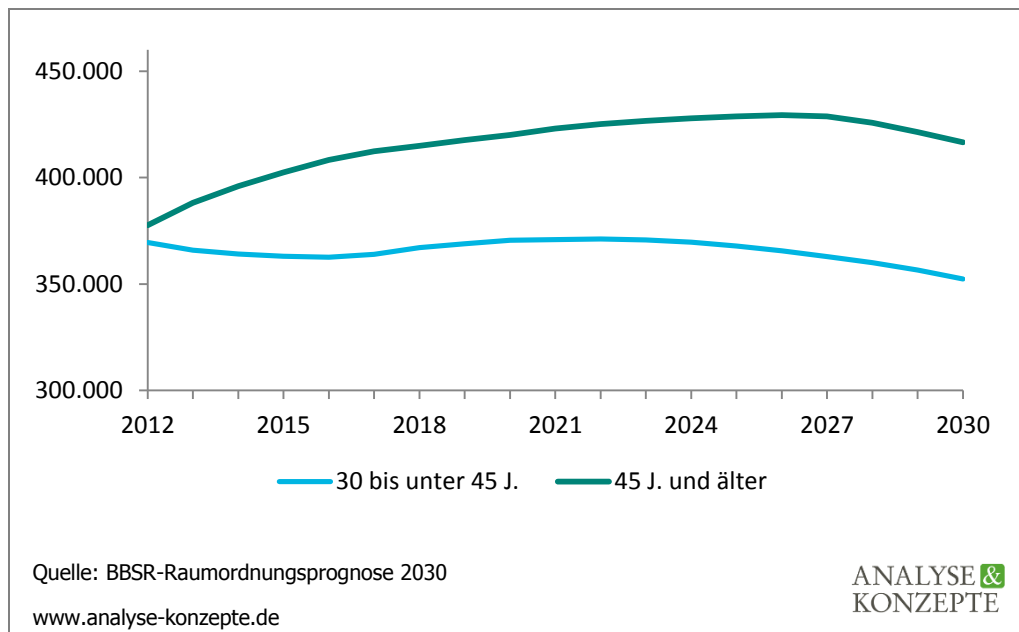
Diese positive Entwicklung drückt sich auch in der Zahl der Erwerbstätigen aus: ihre Zahl ist zwischen 2011 und 2012 mit 1,6 % (18.000 Personen) wiederum deutlich stärker angestiegen als der Bundesdurchschnitt (1,0 %).

Auch zukünftig ist in Hamburg mit einer vergleichsweise positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen, wengleich sich aufgrund der vielen unberechenbaren Einflussfaktoren hier keine tragfähigen längerfristigen Prognosen abgeben lassen. So hat z. B. die Zinsentwicklung einen sehr starken Einfluss auf den Immobilienmarkt, was von den befragten Experten entsprechend bestätigt wurde.



Im Hinblick auf die potenziellen Erwerbstätigen zeigt sich aber, dass hier in den kommenden Jahren ein sehr stabiles Niveau zu verzeichnen ist. Ein Rückgang der Erwerbstätigen aufgrund der demographischen Entwicklung ist kaum zu erwarten: so wird die Altersgruppe der 30 bis 44-Jährigen bis 2030 nur um etwa 4,6 % zurückgehen, die Gruppe der 45 bis 64-Jährigen wird hingegen um 10,3 % ansteigen. Bei einer ähnlichen wirtschaftlichen Entwicklung wie der gegenwärtigen kann daher tendenziell von einer insgesamt weiter hohen Wohnkaufkraft ausgegangen werden.

**Abb. 23 Entwicklung der Erwerbstätigen**

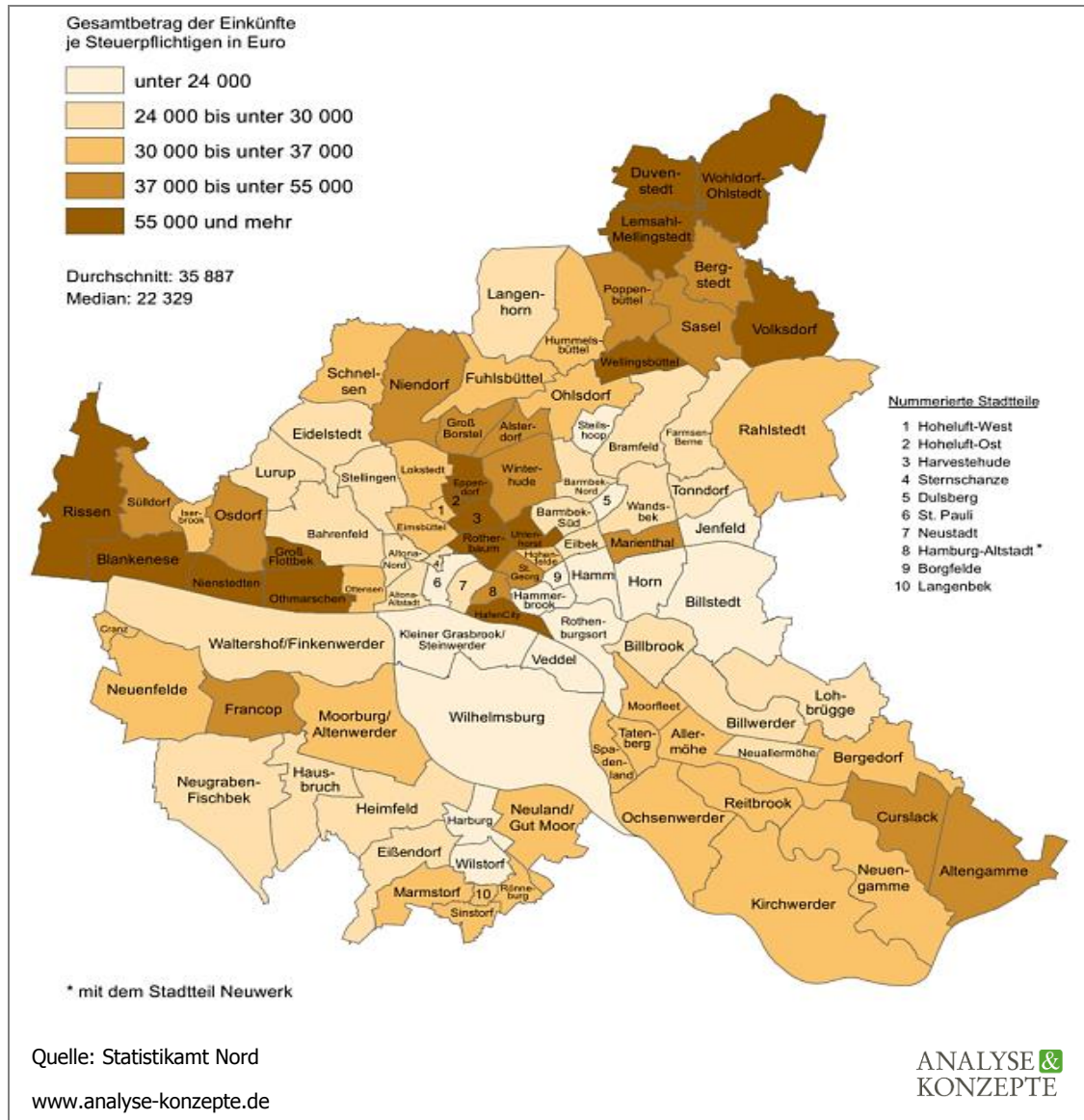


Allerdings muss auf der anderen Seite auch einbezogen werden, dass es in Hamburg einen großen Anteil einkommensschwächerer Haushalte gibt. So liegt mehr als die Hälfte der Haushalte unter den Einkommensgrenzen der Wohnungsbauförderung und ist damit zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt.

Die Armutsgefährdungsquote liegt bei einem Anteil von 14,8 % der Einwohner (2012), sie ist seit 2010 um 1,5 Prozentpunkte gewachsen. Im Hinblick auf die Altersarmut weist Hamburg gegenwärtig deutlich überdurchschnittliche Werte auf: so bezogen 2012 6,2 % der Senioren (65 Jahre und älter) Grundsicherung im Alter.

Einen wichtigen Faktor bildet in diesem Zusammenhang auch die stadträumliche Verteilung der Haushalte im Hinblick auf ihr Einkommen. Hier zeigen sich bereits gegenwärtig recht heterogene Strukturen. So liegt das Einkommen in vielen statushohen Stadtteilen mit 55.000 € und mehr p. a. mehr als doppelt so hoch wie in den Stadtteilen mit vielen einkommensschwachen Haushalten, wo nur bis zu 24.000 € Jahreseinkünfte erreicht werden.

Abb. 24 Einkünfte je Steuerpflichtigem (2007)



Wie die Wohnungsmarkttypisierung und die Wanderungsanalysen gezeigt haben, sind zahlreiche dieser Stadtteile mit einkommensschwächerer Bevölkerung derzeit von einer verstärkten Wohnungsnachfrage und überdurchschnittlich steigenden Mieten betroffen.

Insgesamt betrachtet kann für die Hansestadt in den kommenden Jahren mit einer ähnlichen wirtschaftlichen Situation wie aktuell gerechnet werden, ein weitergehender ökonomischer Einbruch ist zumindest mittelfristig eher nicht zu erwarten. Daher ist im Hinblick auf die Wohnkaufkraft bzw. Wohnungsnachfrage vornehmlich mit einem erheblichen Anteil zahlungskräftiger Nachfrage zu rechnen. Es zeigt sich aber bereits jetzt, dass die Nachfrage nach hochpreisigen Eigentums- und Mietobjekten den Zenit überschritten hat und mittelfristig tendenziell noch weiter abnehmen wird.

Gleichzeitig wird der Anteil der einkommensschwächeren Haushalte aber mindestens auf dem gleichen Niveau bleiben wie bisher, vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Steigerung der Altersarmut gegebenenfalls sogar noch etwas wachsen. Durch die zu erwartenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wird sich die relative Marktposition der einkommensschwächeren Haushalte überwiegend verschlechtern. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich die sozialräumlichen Segregationsprozesse auf einem ähnlichen Niveau wie bisher fortsetzen werden.

### **Wohnungsneubau**

Der Umfang des Wohnungsneubaus wird einen entscheidenden Einfluss auf die zukünftige Marktsituation haben, da letztendlich nur eine Ausweitung des Bestandes zu einer Stabilisierung des Mietniveaus und zu einem hinreichenden Angebot führen kann. Die Neubauten der vergangenen Jahre konzentrierten sich zu großen Teilen auf die Stadtteile mit hohem Nachfragedruck und weniger auf Stadtteile der "zweiten Reihe". Dabei zeigte sich, dass sich durch das insgesamt hohe Mieten- und Preisniveau der neu errichteten Wohnungen eine Diskrepanz zwischen dem Angebot und oftmals nicht so kaufkraftstarken Nachfrage entwickelt hat. Eine zentrale Frage wird es daher sein, ob - außer im geförderten Wohnungsneubau - in den kommenden Jahren auch Neubauwohnungen im mittleren Preissegment auf den Markt kommen werden; dieses kann neben kostensparenden Bauweisen und kleineren Wohnungsgrößen v. a. auch durch die Errichtung an Standorten mit geringeren Bodenpreisen erreicht werden.

Der Tenor in den *Experteninterviews* war, dass der Neubau aktuell aufgrund sehr hohen Bodenpreisen in den zentralen Lagen der "normale" Mietwohnungsbau nicht rentabel ist. Hier lohnen sich eher Büroimmobilien und Luxuswohnungen. Bei weiterhin hohen Preisen ist die Dynamik im inneren Bereich eher kritisch zu sehen. Mietpreisbremse und Vorgaben (1/3 geförderter Wohnungsanteil) sind zudem kontraproduktiv für den privaten Wohnungsbau im mittleren Preissegment. Im Neubaubereich werden bspw. geringere Wohnflächen nachgefragt, um die Gesamtbelastung der Wohnkosten zu reduzieren. Der Wohnungsneubau kann hilfreich sein, wenn die Flächen zu Preisen angeboten werden, die relativ moderate Mieten überhaupt erst ermöglichen. Hier sind auch die öffentliche Hand, die Saga GWG und die Genossenschaften gefragt, in Neubauten zu investieren.

Die mittel- und langfristige Entwicklung des Wohnungsneubaus in Hamburg lässt sich nur sehr vage abschätzen. Denn hier spielen nicht nur die lokalen Rahmenbedingungen eine Rolle (z. B. Boden- und Baupreise, Wohnbauflächenpotenziale), sondern auch übergeordnete Faktoren, wie etwa die Kapitalmarktbedingungen oder die energetischen Anforderungen an den Wohnungsneubau.

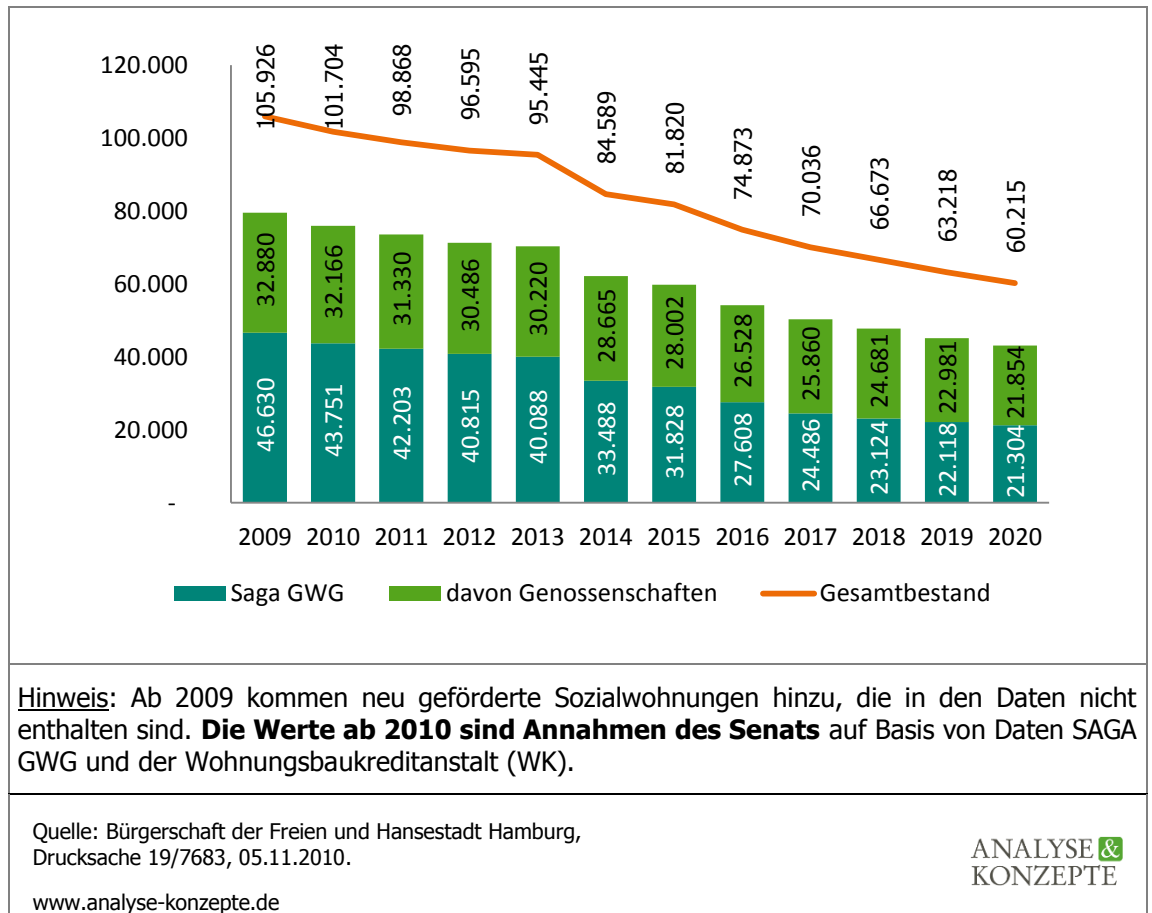
Daher kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur davon ausgegangen werden, dass in den nächsten etwa 4-5 Jahren der Wohnungsneubau deutlich über dem bisherigen Niveau liegen wird. Dadurch wird sich die Situation am Wohnungsmarkt insgesamt entspannen, wenngleich hiervon die einzelnen Marktsegmente recht unterschiedlich betroffen sein werden.

Neubauten sind ein Aspekt, der die Wohnungsmarktsituation angebotsseitig unmittelbar beeinflusst. Nach den Neu- und Umbauten im hochpreisigen Segment und den stark nachgefragten Gebieten

geraten Quartiere in der sogenannten "zweiten Reihe" zunehmend in das Blickfeld der Wohnungssuchenden. In den Expertengesprächen wurde einhellig darauf hingewiesen, dass bereits Anpassungsprozesse der Nachfrager zu beobachten sind. Wohngebiete am östlichen Rand der inneren Stadt, die durch ihre ziemlich monostrukturierte Nachkriegsbebauung bisher nicht zu den attraktiven Stadtteilen gehörten, werden durch die relativ günstigen Mietpreise und die verhältnismäßig guten infrastrukturellen Anbindungen in zunehmendem Maße in das Blickfeld der Suchenden geraten. Entsprechend werden hier auch verstärkt Investitionen in die Bestände erfolgen. In der Passantenbefragung wurde deutlich, dass nicht nur die Qualität der Wohnung entscheidend für die Standortwahl ist. Die Atmosphäre im Quartier, das Angebot an weichen Standortfaktoren (Gastronomie, Kultur) muss sich in den Nebenlagen entsprechend entwickeln bzw. ausgebaut werden.

In diesem Zusammenhang muss auch der weiterhin deutliche Rückgang des Sozialwohnungsbestandes in Hamburg berücksichtigt werden. So wird sich der Umfang des preisgebundenen Bestandes - ohne Berücksichtigung von Neubau - zwischen 2013 und 2020 um gut 35.000 Einheiten reduzieren. Davon befinden sich aber gut drei Viertel im Eigentum von SAGA/GWG und den Genossenschaften (s. Abb. 25), sodass hier keine drastischen Mietsteigerungen zu erwarten sind. Eine längerfristige Fertigstellung von 2.000 Sozialwohnungen pro Jahr, wie sie derzeit geplant ist, würde mittelfristig gegenüber der heutigen Situation sogar zu einer Ausweitung des preiswerteren Bestandes führen; allerdings ist fraglich, über welchen Zeitraum entsprechende Fertigstellungszahlen tatsächlich realisiert werden können.

**Abb. 25 Hamburg: Entwicklung Sozialwohnungsbestand**



### Wohnpräferenzen

Sowohl aus den Wanderungszahlen als auch aus der Befragung hatte sich für die jüngeren Haushalte eine deutliche Präferenz für das Wohnen in der inneren Stadt gezeigt. Dieser Wohntrend ist stark auf Veränderungen in den Lebens- und Wohnvorstellungen dieser Gruppe zurückzuführen. Die Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz, eine gute Infrastruktur, kurze Wege (gerade auch für Berufstätige) und geringe Mobilitätskosten sind Faktoren, denen eine zunehmend wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl zukommt. Dieses gilt nicht nur für die Haushalte zwischen 20 und 30 Jahren, sondern in zunehmendem Maße auch für die Altersgruppe der 30 bis 50 Jährigen.

Es ist zu erwarten, dass dieser Trend sich zukünftig fortsetzen und dass die große Attraktivität des Wohnens in der inneren Stadt bestehen bleiben wird. Es zeigen sich in aktuellen Entwicklungen, wie etwa dem "urban gardening", sogar Tendenzen, in der hoch verdichteten Stadt "ökologische Inseln" zu schaffen und die Natur in die Stadt zurück zu bringen. Zukünftige Gegensätze werden die urbane,

dichte Stadt und die grünen Oasen der Ruhe stärker verschmelzen, urbane Gärten werden zum Ausdruck eines neuen Lebensgefühls.<sup>37</sup>

Auch dem unmittelbaren Wohnumfeld kommt eine steigende Bedeutung als "verlängertes Wohnzimmer" und als gemeinschaftlicher Treffpunkt zu. Die verdichtete Stadt wird wieder universeller, Funktionstrennungen von Wohnen, Arbeiten und Freizeit werden relativiert. Eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und eine entsprechende Anbindung an weitere Stadtteile werden somit ein entscheidender Faktor sein, der die Attraktivität eines Wohnstandortes determiniert.

Eine enge Vernetzung mit der inneren Stadt wird ein elementarer Standortfaktor werden, welche die Gebiete am Zentrumsrand als Zielgebiet für Wohnnachfrager aufwertet. Da der Trend nicht dahin geht, in die Randgebiete Hamburgs zu wandern, werden den Wohnungssuchenden in der inneren Stadt weitere Alternativen geboten, die gleichsam den Nachfragedruck ein wenig abmildern können.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass die stark gewachsene Präferenz der Nachfrager für das Wohnen in der inneren Stadt in Hamburg zukünftig wieder in deutlichem Umfang zurückgehen wird. Hierfür sprechen auch Entwicklungen, wie sie in anderen deutschen und europäischen Metropolen zu beobachten sind. Wer es sich leisten kann, wird versuchen, möglichst innenstadtnah zu wohnen.

Das bedeutet jedoch nicht, dass andere Lebens- und Wohnstile, wie z. B. der Umzug ins Umland bei Familiengründung, keine Rolle mehr spielen; die neue Attraktivität der inneren Städte ist vielmehr eine Ausprägung der Pluralisierung der Lebensstile. Eine infrastrukturelle Anbindung der Randbereiche ist oftmals notwendige Voraussetzung dafür, dass das Umland schließlich als Wohnstandort gewählt wird.

Aus Sicht der *Experten* ist ein Standort attraktiv, der ein hinreichendes Angebot an Supermärkten, Gastronomie, Grünanlagen sowie eine gute Verkehrsanbindung hat. Die meisten attraktiven Gebiete findet man innenstadtnah. Dagegen verlieren Wohnquartiere an Bedeutung, die keine Supermärkte und Ausgehmöglichkeiten bieten. Großsiedlungen aus den 60er/70er Jahren im peripheren Raum, wie bspw. im Osdorfer Born, Großlohe oder Jenfeld, werden auch zukünftig zu den eher unattraktiven Wohngebieten zählen. Als nur bedingt attraktive Wohnstandorte werden Stadtteile wie Billstedt, Jenfeld, Hamm, Dulsberg und Barmbek-Nord wahrgenommen, da sie zwar eine relativ gute Verkehrsanbindung bieten, jedoch keine ausreichenden Versorgungseinrichtungen. Dort dominieren oftmals Rotklinker-Zeilenbauten und Nachkriegsbauten. Diese Quartiere sind traditionell reine monostrukturierte Wohngebiete, die jedoch zugleich ein entsprechendes Potenzial besitzen, zunehmend als Ausweichquartier gewählt zu werden. Durch flankierende Maßnahmen in der Quartiersentwicklung (Verbesserung des kulturellen Angebots bspw.) kann die Attraktivität dieser Stadteile aufgewertet werden, um für Nachfrager aus der inneren Stadt attraktiv zu werden.

---

<sup>37</sup> Vgl. Wohntrends 2030, GdW-Branchenbericht 6 (2013)

## 7.2 Perspektiven

### 7.2.1 Status-Quo: Trends setzen sich fort

Die oben dargestellten Entwicklungstendenzen deuten sehr stark daraufhin, dass sich die zentralen gegenwärtigen Trends im Hinblick auf Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung auch in den kommenden Jahren fortsetzen werden. Zwar wird die Gruppe der 20 bis 30-Jährigen, die entscheidend ist für Zuwanderung und Bevölkerungswachstum in Hamburg, bis 2025 deutschlandweit insgesamt um etwa 12 % zurückgehen. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlich starken Rahmenbedingungen in der Hansestadt und dem damit verbundenen Arbeitsplatzangebot ist aber zu erwarten, dass sich die Zuwanderungszahlen nach Hamburg auf einem ähnlichen Niveau bewegen werden wie zur Zeit. Selbst wenn sie etwas geringer ausfallen oder die Umlandwanderungen sich verstärken würden, ist mindestens noch in den nächsten 10 Jahren mit einem Zuwachs an Bevölkerung und Haushalten zu rechnen.

Damit dürften sich auch die städtischen Wanderungsmuster und die daraus resultierenden Effekte auf dem Wohnungsmarkt fortsetzen:

- die zuziehenden jüngeren Haushalte streben mehrheitlich einen Wohnstandort in der inneren Stadt an.
- unter einer weiter positiven Wirtschaftsentwicklung bleibt das Niveau der Mieten und Preise in der inneren Stadt hoch; es werden bei den hochpreisigen Objekten zwar keine größeren Preissteigerungen mehr erreicht werden, insbesondere die günstigen und mittleren Mieten werden aber weiter ansteigen.
- Auch für die äußere Stadt ist insgesamt mit einem Anstieg der Mieten zu rechnen; dieser wird aber geringer ausfallen als in der inneren Stadt.
- vor diesem Hintergrund wird es weiterhin wesentliche Wanderungsströme von der inneren in die äußere Stadt geben; hiervon betroffen werden schwerpunktmäßig Haushalte sein, für die die Wohnkosten in den zentraleren Stadtgebieten zu hoch sind.
- diese Entwicklungstendenzen werden dazu führen, dass sich die sozialräumlichen Differenzierungsprozesse fortsetzen werden. So ist zu erwarten, dass sich der Anteil der Haushalte mit Kindern und der Senioren in der inneren Stadt weiter verringern wird; dieses gilt auch für die Gruppe der Leistungsempfänger. Der Anteil der kleinen Haushalte mit ein und zwei Personen wird in der inneren Stadt hingegen weiter ansteigen.

Wie die Wohnungsmarkttypisierung und die Wanderungsanalysen gezeigt haben, gibt es in der inneren Stadt neben den sehr stark nachgefragten "Szenevierteln" (z. B. St. Pauli, Sternschanze, St. Georg, Ottensen, Eimsbüttel) und den "etablierten" hochpreisigen Stadtteilen (z. B. Rotherbaum, Eppendorf, Winterhunde) einzelne Stadtteile, die in jüngerer Zeit als Wohnstandorte entdeckt worden sind bzw. in nächster Zeit stärker in den Fokus von Nachfragern und Investoren rücken werden. Hierzu tragen auch die Anpassungsprozesse bei, die auf Seiten der Nachfrager zu beobachten sind.

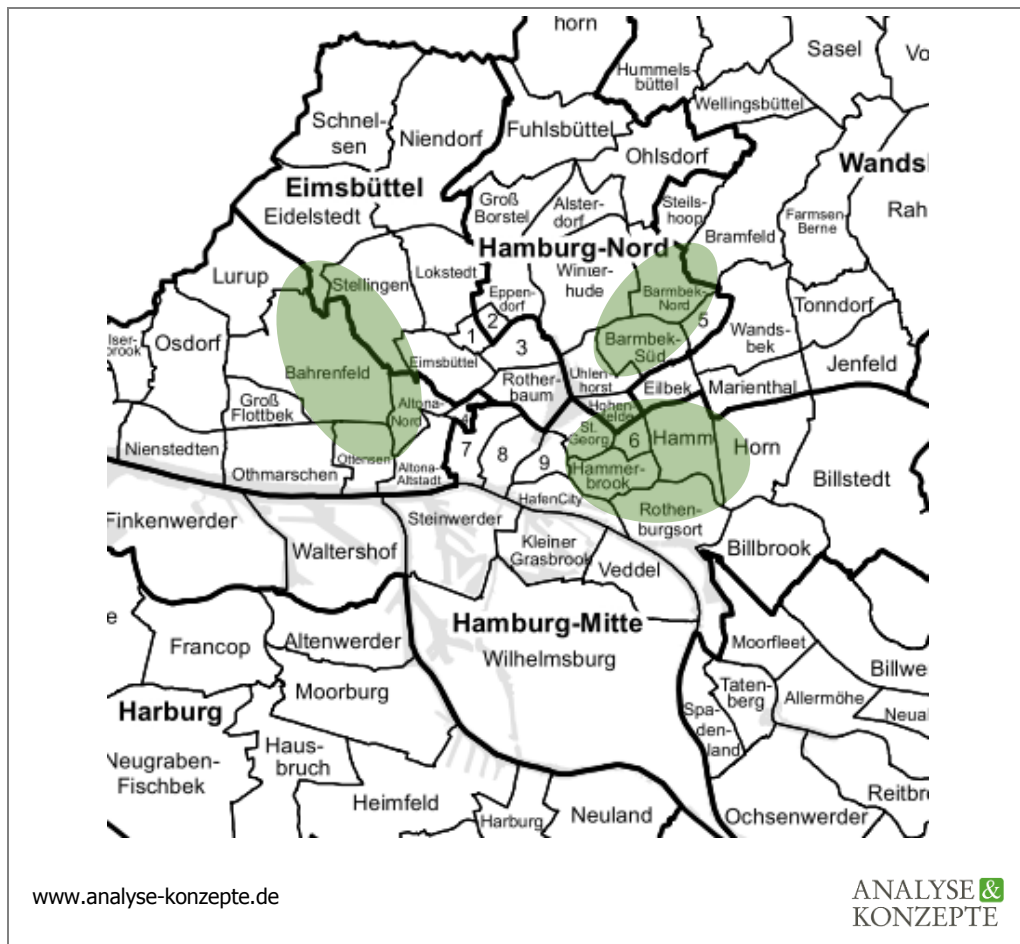
Diese Stadtteile lassen sich in drei räumliche Schwerpunkte untergliedern (s. Abb. 26):

- im westlichen Bereich die Stadtteile Altona-Nord, Bahrenfeld und Stellingen
- östlich der City die Stadtteile Borgfelde, Hohenfelde, Hammerbrook und Rothenburgsort

- im nordöstlichen Bereich die Stadtteile Barmbek-Süd und Barmbek-Nord.

Diese Stadtteile bilden im Bereich der inneren Stadt bisher Nebenlagen, die zwar auf der einen Seite über ein weniger attraktives Wohnungsangebot verfügen als die stark nachgefragten Quartiere, auf der anderen Seite aber noch ein vergleichsweise günstiges Mietniveaubesitzen. Allerdings sind in diesen Stadtteilen des Wohnungsmarkttypes durchschnittliche-dynamisch in den letzten ein bis zwei Jahren deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen gewesen. Sie sind daher in jüngerer Zeit auch stärker in den Fokus des Wohnungsneubaus gerückt.

**Abb. 26 Entwicklungsschwerpunkte**



Es ist zu erwarten, dass in diesen Entwicklungsbereichen in den kommenden Jahren mit einer überdurchschnittlich steigenden Nachfrage zu rechnen ist. Dadurch besteht das Risiko, dass hier Veränderungen in der Sozialstruktur und daraus resultierende Verdrängungsprozesse entstehen, zumal in mehreren dieser Stadtteile ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil einkommensschwächerer Haushalte lebt (z. B. Rothenburgsort, Hammerbrook).



Die Stadtteile südlich der Elbe werden hingegen auch in den kommenden Jahren im Hinblick auf die Nachfrage und das Mietenniveau weiter deutlich unterdurchschnittliche Tendenzen aufweisen. Es zeigt sich auch im Rahmen der Wanderungsanalysen, dass die Elbe ein großes Hindernis bildet und der Wohnungsmarkt in Harburg, Neugraben etc. einen sehr eigenständigen Charakter hat. Dies schließt im Übrigen auch potenzielle Wanderungen und Vernetzungen mit dem südlichen Hamburger Umland ein, was am Kreis Stade exemplarisch zu belegen ist.

### **7.2.2 Szenario: Negative wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg**

Auch wenn von einer soliden Entwicklung in Hamburg ausgegangen werden kann, sollte der Frage nachgegangen werden, was ein unerwarteter Crash der Hamburger Wirtschaft für den Wohnungsmarkt bedeuten würde. Für dieses Gedankenspiel wird angenommen, dass es durch einen exogenen Schock zu einer deutlichen Verschlechterung der Einkommenssituation in Hamburg kommen wird. In diesem Fall wird ein mehrphasiger Anpassungsprozess in Gang gesetzt werden, der zwar in Gänze nicht abzuschätzen, im Groben jedoch gut skizzierbar ist:

- Zunächst werden zahlreiche Mieter in der inneren Stadt ihre relativ hohen Mieten nicht mehr tragen können und entsprechend günstigere Quartiere aufsuchen. Der Druck auf das mittelpreisige Marktsegment (ca. 8,00-12,00 €/m<sup>2</sup>) wird somit steigen. Zugleich werden auch diejenigen, die bisher im Mittelpreissegment wohnen, nach Unterkünften im preiswerteren Segment (unter 8,00 €/m<sup>2</sup>) Ausschau halten. Somit werden in den Randgebieten und den bislang unattraktiven Wohnlagen steigende Nachfragen zu verzeichnen und eine verstärkte Bewegung "von Innen nach Außen" wird die Folge sein. Insgesamt wird enger "zusammengerückt" und die Wohnflächen werden verkleinert. So werden etwa Kinder länger bei den Eltern wohnen bleiben oder getrennt wohnende Paare in eine gemeinsame Wohnung zusammenziehen. Von dieser Seite her wird die Nachfrage im Mittelpreis-Segment leicht gedämpft werden.
- Am höher- bis hochpreisigem Wohnungsmarkt (Quadratmetermieten oberhalb von 12,00 €) wird im Folgenden tendenziell ein Überangebot an Wohnungen existieren. Zum einen weichen die bisherigen Bewohner auf günstigere Wohnungen aus. Zum anderen ist davon auszugehen, dass deren Bewohner über ein hohes Qualifikations- und Einkommensniveau verfügen. Diese Gruppe zeichnet sich generell durch eine hohe Mobilität aus, sodass ein nicht unerheblicher Teil von ihnen Hamburg verlassen könnte, wenn hier die Arbeits- und Einkommensaussichten schwächer werden. Die sich bereits abzeichnende Sättigung dieses Marktsegmentes mit abnehmenden Steigerungspotenzial der Spitzenmieten würde in einem solchen Fall deutlich forciert.
- Die Wanderungsentwicklung für Hamburg insgesamt wird sich bei diesem negativen Szenario strukturell ändern. Eine vermeintlich schwächere Arbeitsmarktsituation wird zu einem Rückgang der Berufszuwanderer mit hohem Einkommen führen, wodurch der Anteil der Bildungswanderer

(z. B. Studenten) mit geringer Wohnkaufkraft zunimmt. Unter der Annahme, dass die Gesamtmenge an Zuwanderern gleich bleibt,<sup>38</sup> wächst somit ebenfalls der Druck auf den preiswerten bis mittelpreisigen Wohnungsmarkt, wohingegen die Nachfrage im hochpreisigen Segment abnimmt.

- Nach einiger Zeit wird der Wohnungsmarkt auf mögliche Angebotsüberhänge in einzelnen Segmenten und eine geringere Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit reagieren müssen. Dies erfolgt relativ kurzfristig durch die Reduzierung der Neubauprojekte. Zudem werden Neuvertragsmieten geringer ausfallen. Diese Mietpreisanpassung wird nun wiederum kosteninduzierte Abwanderungen mindern und gleichsam Zuzüge ermöglichen. Schließlich wird so mittelfristig der Nachfrage- druck aus den unterpreisigen Marktbereichen wieder etwas genommen.

Wie lange ein solcher Anpassungsprozess dauern würde, lässt sich kaum berechnen. Dennoch wird deutlich, dass der hochpreisige Wohnungsbau nicht nur einen direkten Einfluss auf das Mietniveau besitzt, sondern auch indirekt Druck aus den nachfolgenden Preissegmenten nimmt. Entsprechend fungiert der mittelpreisige Marktbereich als Puffer für den Markt mit niedrigem und hohem Preisniveau. Eine Ausweitung des Wohnungsangebotes im mittleren Preissegment entlastet folglich nicht nur akute Marktanspannungen. Auch mittelfristig ließe sich so der Wohnungsmarkt entlasten und krisenfester gestalten.

---

<sup>38</sup> Als ein plausibles Argument kann angenommen werden, dass in einer wirtschaftlich schwachen Phase mit unzureichenden Berufsaussichten, ein Studium als Alternative angesehen wird. Die Zahl der Bildungswanderer sollte demnach in einer wirtschaftlichen Schwächeperiode ansteigen.

## 8 Fazit und Ausblick

Die Bevölkerungsentwicklung in Hamburg ist seit mehr als einem Jahrzehnt durch ein stetiges und dynamisches Wachstum gekennzeichnet. Ausschlaggebend hierfür ist die große Anzahl der Zuzüge, so sind allein im Jahr 2012 rd. 15.000 Personen mehr in die Hansestadt gezogen als sie verlassen haben. Die Gruppe der Zuwanderer ist zwar heterogen, kennzeichnend ist aber, dass Wanderungsüberschüsse ausschließlich in der Altersgruppe der 18 bis 30-Jährigen zu verzeichnen sind. Hierzu gehören in erster Linie Auszubildende und Studenten sowie Berufsanfänger. Hinzu kommt, dass es sich bei den Zuzüglern fast ausschließlich um kleine Haushalte mit einer oder zwei Personen handelt. Der relativ hohe Anteil an Zuzügen aus der Alterklasse 30 bis 44 Jahren führt ebenfalls zu einer preissteigernden Dynamik am Markt. Die negativen Wanderungssalden der inneren Stadt in dieser Altersgruppe sollten nicht darüber hinwegtäuschen, dass es zwar oftmals die bereits in Hamburg wohnenden Familien sind, die an den Rand der inneren Stadt oder in die äußere Stadt wandern, in erheblichem Umfang jedoch einkommensstarke Erwerbstätige von außerhalb Hamburgs in die innere Stadt kommen.

Diese starke Selektivität der Zuwanderungen bringt es mit sich, dass die Lebensstile und die damit verbundenen Wohnvorstellungen und -präferenzen vieler neuer Bürger durch relativ ähnliche Muster geprägt sind. Eine zentrale Rolle spielen dabei die Nähe zum Ausbildungs- oder Arbeitsplatz sowie ein attraktives, urban geprägtes Wohnumfeld mit einem guten Angebot an Kultur, Gastronomie und Versorgungsinfrastruktur.

Vor diesem Hintergrund verteilen sich die Zuzüge dieser Gruppe nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet, sondern konzentrieren sich stark auf die Stadtteile, die den Präferenzstrukturen dieser Gruppen besonders gut entsprechen. Dies sind in allererster Linie innenstadtnah gelegene Stadtteile, so z. B. das Schanzenviertel, St. Pauli, St. Georg, Ottensen und Eimsbüttel. Dabei lassen sich die Zuzügler oftmals nicht sofort dort nieder, sondern ziehen nach einer "Orientierungsphase" dorthin.

Aber auch Haushaltsgruppen, unter denen sich traditionell zahlreiche Umlandwanderer befinden, verbleiben mit ihrem Wohnstandort in der inneren Stadt. Hierzu zählen insbesondere jüngere Familien, die ebenfalls eine gute und nahe Infrastruktur (z. B. Kindergärten) bevorzugen, um etwa eine Berufstätigkeit der Eltern zu erleichtern. Diese Entwicklung verstärkt zusätzlich den Nachfragedruck auf die Wohngebiete am Rand der inneren Stadt.

Die selektiv geprägte Nachfrage hat - verbunden mit niedrigen Baufertigstellungszahlen - zur Folge, dass Mieten und Immobilienpreise speziell in den Stadtteilen, die im Fokus der urban geprägten Nachfragergruppen stehen, stark überdurchschnittlich ansteigen. Diese Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt beeinflussen, wie die Wanderungsanalysen zeigen, in zunehmendem Maße die sozial-räumlichen Entwicklungsstrukturen der Bevölkerung in Hamburg.

Dabei lassen die folgenden zentralen Tendenzen bei den Wanderungen beobachten:

- Alle Stadtgebiete in Hamburg erfahren Wanderungsgewinne. Ein besonders starker Zuwachs ist absolut und relativ in den Stadtgebieten zu verzeichnen, die ein durchschnittliches Mietniveau

aufweisen, aber eine deutliche Marktdynamik besitzen. Dieses gilt insbesondere für die Gebiete in der inneren Stadt.

- Die starken Wanderungsgewinne in den hochpreisig-dynamischen Märkten der Stadt resultieren insbesondere aus Fernzuzügen. Bei den innerstädtischen Wanderungen verlieren diese Gebiete hingegen Einwohner an alle übrigen Stadtgebiete. Bevorzugtes Ziel der innerstädtischen Wanderer sind vor allem Gebiete mit einem durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Mietniveau und eher geringer Marktdynamik.
- Die Wanderungsgewinne der Hansestadt werden ausschließlich durch die Gruppe der 18 bis 29-Jährigen bedingt. Hierbei handelt es sich vorrangig um Auszubildende, Studenten und Berufsanfänger. Alle übrigen Altersklassen weisen negative Wanderungssalden auf. Eine große Dynamik ist aber bei der Altersgruppe der 30 bis 44-Jährigen zu beobachten. Hierunter fallen überwiegend Berufstätige, die oftmals über ein gehobenes Einkommen verfügen. Bei einem insgesamt negativen Wanderungssaldo ziehen pro Jahr rd. 18.000 Personen dieser Altersgruppe in die hochpreisig-dynamischen Stadtgebiete.
- Die Fernzuzügler der Altersgruppen 18 bis 29 Jahre und 30 bis 44 Jahre verteilen sich (zunächst) über die gesamte Stadt. Binnenwanderer der Altersgruppe 18 bis 29 Jahre ziehen verstärkt aus den äußeren in die inneren Stadtteile. Die Binnenwanderung der Altersgruppe 30 bis 44 Jahre verläuft hingegen eher von den inneren in die äußeren Stadtgebiete. Hier zeigen nahezu alle Stadtteile nördlich der Elbe deutliche Wanderungsgewinne.
- Personen, die aus einem Gebiet der inneren Stadt fortziehen, wählen entweder hochpreisig-dynamische Regionen der inneren Stadt oder Gebiete mit unterdurchschnittlichem Mietniveau in der äußeren Stadt als neues Wohngebiet. Diese "Zweiteilung" deutet darauf hin, dass Haushalte auch aufgrund des höheren Mietniveaus die innere Stadt verlassen.
- Umziehende Haushalte aus der äußeren Stadt verharren überwiegend in ihrem Wohnungsmarkttyp in der äußeren Stadt. Umzüge von der äußeren in die innere Stadt finden in vergleichsweise geringem Umfang statt. Wenn von der äußeren in die innere Stadt gewandert wird, dann tendenziell in die hochpreisig-dynamischen Gebiete.
- Es besteht in den einzelnen Wohnungsmarkttypen ein großes Beharrungsvermögen, das heißt der überwiegende Teil der Umzügler zieht wieder in ein Gebiet mit ähnlichem Mietniveau. So ziehen beispielsweise 65 % aller Fortzügler aus unterdurchschnittlich-stabilen Märkten wieder in einen solchen Markttyp. Dieses Muster zeigt sich auch in Gebieten mit hoher SGB II-Quote und kann auch unter Berücksichtigung der Marktgröße verifiziert werden.

Diese innerstädtischen Wanderungsströme zeigen, dass es durch die Selektivität der Wanderungen auf der einen Seite insbesondere in der inneren Stadt zu Fortzügen in die äußere Stadt und zu strukturellen Verschiebungen in der Haushaltsstruktur kommt. Auf der anderen Seite ist der "Zugang" von der äußeren in die innere Stadt vergleichsweise gering ausgeprägt. Diese Entwicklungen führen

auch dazu, dass sozialräumliche Segregations- bzw. Konzentrationsprozesse verstärkt werden. So bilden etwa im Bereich der inneren Stadt die jüngeren 1 und 2-Personen-Haushalte die dominierende Gruppe, während z. B. Seniorenhaushalte in zunehmendem Maße in den Stadtteilen der äußeren Stadt zu finden sind.

Die aktuellen Entwicklungstendenzen und Prognosen sprechen dafür, dass sich auch in den kommenden Jahren die Zuwanderungen in die Stadt auf hohem Niveau fortsetzen werden. Dadurch werden auch die laufenden Entwicklungen weiter voranschreiten. Eine gewisse Abschwächung kann erreicht werden, wenn größere Baufertigstellungsvolumina als bisher erreicht werden, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus. Dieses dürfte spätestens ab 2014 der Fall sein.

Auch wenn die wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg ungünstiger verläuft als erwartet wird, würde dieses nach Ansicht von Analyse & Konzepte nicht dazu führen, dass sich die Zuwanderungsströme verringern und die daraus resultierenden Muster der sozialräumlichen Verteilung grundsätzlich verändern werden. Tendenziell könnte auf der einen Seite sogar der Druck auf das untere und mittlere Preissegment im Bereich der äußeren Stadt noch steigen, wenn sich weniger Haushalte eine Wohnung im hochpreisigen Bereich leisten können. Auf der anderen Seite könnten dann stärkere Anpassungsprozesse auf Seiten der Nachfrager aber auch zu Entspannungstendenzen führen; dieses könnte etwa der Fall sein, wenn zwei bisher in separaten Wohnungen lebende Paare zusammenziehen oder Auszüge von Jugendlichen aus der Familie später erfolgen. Insgesamt betrachtet kann daher von einer Fortsetzung der aktuellen Entwicklungen bis etwa zur Mitte des kommenden Jahrzehnts ausgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, dass andere Stadtgebiete bzw. Stadtteile in der inneren und äußeren Stadt eine "Entlastungsfunktion" für die (zu) stark nachgefragten Stadtgebiete übernehmen. Dieses geschieht in den letzten ein bis zwei Jahren bereits dadurch, dass Nachfrager im Rahmen von Anpassungsprozessen in steigendem Umfang auch in Stadtgebiete ziehen, die nicht ganz oben auf ihrer Präferenzliste stehen. Hierzu gehören Stadtteile aus der "2. Reihe", wie Hohenfelde, Hamm, Barmbek-Nord, Bahrenfeld und Stellingen. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen, solange es nicht zu nachhaltigen Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt kommt.

Auf die bereits registrierbaren Ausweichprozesse der Nachfrager haben inzwischen einige Wohnungsbauinvestoren reagiert, indem sie in den bisherigen Nebenlagen Neubauprojekte für Miet- und Eigentumswohnungen - auch ohne Förderung - realisiert haben. Auch der räumlich über weite Teile des Stadtgebiets gestreute gesteigerte Bau von Sozialwohnungen zielt darauf ab, sowohl die Gebiete mit sehr starkem Nachfragedruck zu entlasten als auch bisher weniger nachgefragte Lagen zu stärken und auszubauen. Dadurch, dass der soziale Wohnungsbau in vielen Wohnungsbauprojekten anteilig entsteht und somit kleinräumig über die Stadt verteilt stattfindet, können Häufungen von Sozialwohnungen an wenigen Orten abgeschwächt werden.

Im Hinblick auf die Wohn- und Lebensqualitäten, die in den "Ausweichgebieten" vorhanden sein oder geschaffen werden sollten, damit diese eine entsprechende Akzeptanz auf der Nachfrageseite erfahren, steht eine gute verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit an oberster Stelle. Der Trend "weg

vom eigenen Auto" hin zu Carsharing und zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs oder des Fahrrades wird sich verstärkt fortsetzen. Darüber hinaus spielen eine gute Einzelhandels-Infrastruktur und öffentliche Parks und Grünflächen eine wichtige Rolle. Die Bebauungsstruktur rückt hingegen in den Hintergrund - Altbauquartiere sind nicht reproduzierbar, dieses wird von den Nachfragern in zunehmendem Maße akzeptiert werden. Wesentlich ist, dass sich in den Nebenlagen ein positives Image bildet; dieses entsteht im Wesentlichen dadurch, dass "Pioniere" dorthin ziehen und sich eigene Standortgelegenheiten und -qualitäten, etwa im Bereich der Kultur, herausbilden. Ein solcher Prozess ist aber kaum steuerbar, da das Image von Gebieten oftmals auch sehr subjektive Faktoren umfasst.

Mit einer steigenden Nachfrageattraktivität von Stadtgebieten, die bisher nicht so im Fokus standen, besteht auf der einen Seite die Chance, die Wohnungsnachfrage räumlich weiter zu entzerren und dadurch eine gleichmäßigere Verteilung zu erreichen. Auf der anderen Seite kann diese Entwicklung auch das Risiko mit sich bringen, dass in den "Second best"-Gebieten strukturelle Veränderungsprozesse initiiert werden, die etwa zu Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur führen können.

Für die Hamburger Wohnungs- bzw. Stadtentwicklungspolitik ist es daher eine wichtige Aufgabe, diese Entwicklungsprozesse zu begleiten und mit zu gestalten. Dabei geht es sowohl darum, dort Gebietsentwicklungen voranzutreiben, wo sich positive Perspektiven abzeichnen, als auch Risiken der Stadtteilentwicklung, und hier insbesondere Verdrängungsprozesse, zu reduzieren.

Vor dem Hintergrund, dass der Wohnungsmarkt weniger durch Intervention als vielmehr durch die Beziehung von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, wird sich die Rolle der Stadtentwicklungspolitik aber vor allem darauf konzentrieren müssen, Impulse durch öffentliche Vorleistungen zu geben und flankierende Maßnahmen in die Wege leiten.

Von hervorgehobener Bedeutung an den "Ausweichstandorten" ist die Neubautätigkeit, da in erster Linie hierdurch eine Entspannung der Nachfragesituation erreicht werden kann. Denn eine reine Verlagerung der Nachfrage aus den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in den vorhandenen Bestand der Nebenlagen birgt Konfliktpotenzial mit angestammten Bevölkerungsgruppen. Wesentlich ist daher, dass die Gebiete für Investoren mit nachhaltigen positiven Entwicklungsperspektiven verknüpft werden können; hierzu ist Verlässlichkeit erforderlich und eine intensive Kooperation mit städtischen Institutionen und Planungsbehörden.

Als flankierende Maßnahmen für die Stadtteil- bzw. Standortentwicklung in Nebenlagen kommen u. a. in Frage:

- Imagebildende Maßnahmen
- Verbesserung der Erreichbarkeit (ÖPNV)
- Erstellung von Stadtteilentwicklungskonzepten und integrierten Quartierskonzepten
- Vergabe städtischer Grundstücke (Konzeptausschreibungen), städtebauliche Verträge zur Schaffung von nachfragegerechtem Wohnungsbau
- Räumliche Schwerpunktsetzungen bei der Förderung (Neubau und Modernisierung)
- Maßnahmen im Wohnumfeld, Freiraumentwicklung (z. B. Grünflächen, Ufererschließung)
- Förderung Infrastruktur (v. a. Schulen/Bildung, Kultur- und Freizeiteinrichtungen)

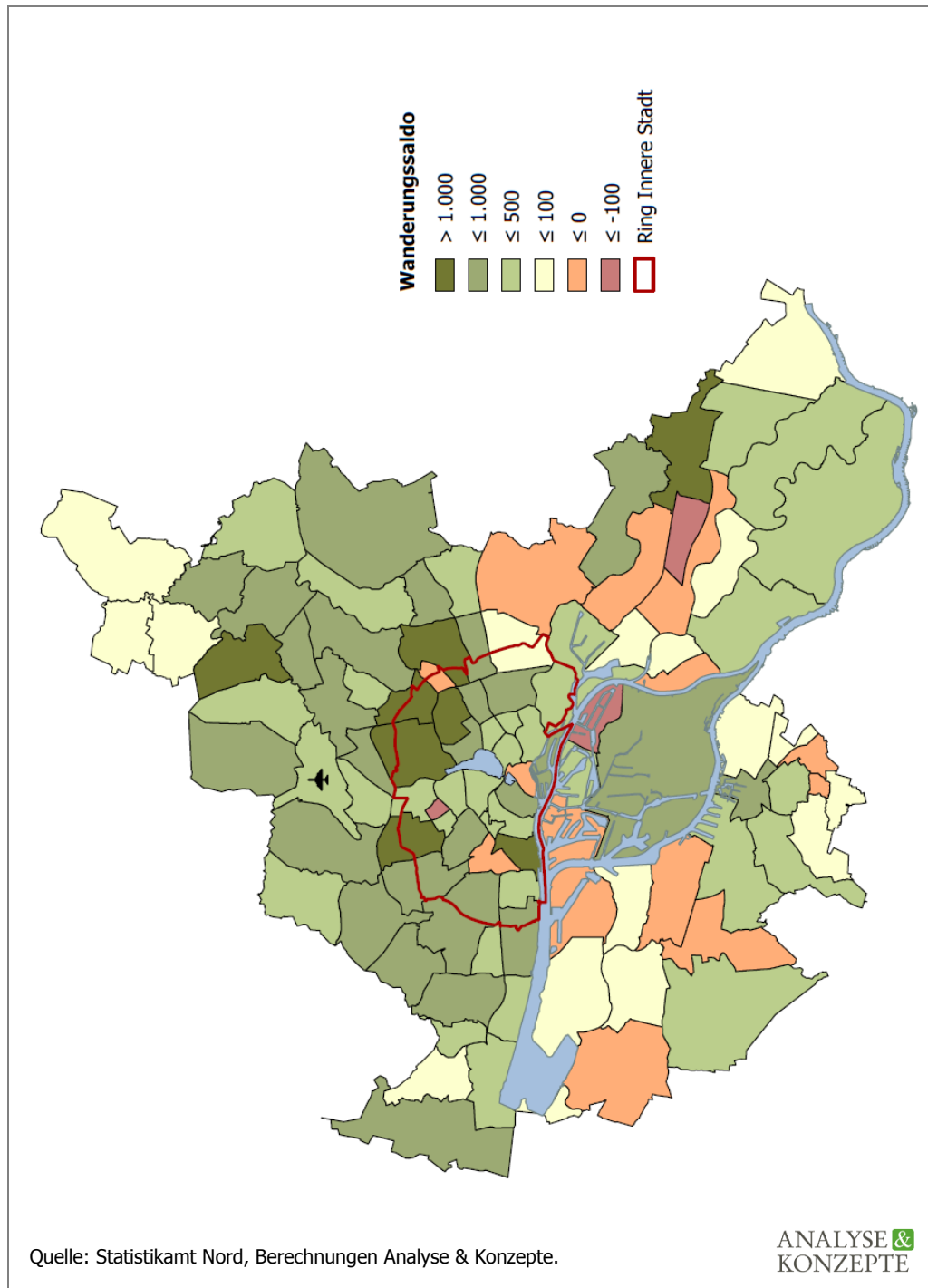
- Dialog mit den Akteuren, Koordination und Bündelung von Maßnahmen und Prozessmanagement, gerade auch in Gebieten mit heterogenen Eigentümerstrukturen

Wie oben dargestellt, beginnen sich derzeit bestimmte Gebiete am Rande der inneren Stadt bzw. auch im äußeren Bereich zu Ausweichstandorten zu entwickeln. Ob bzw. welche dieser Gebiete zukünftig stärker in den Fokus auch städtischer Maßnahmen zur Standortentwicklung rücken sollen, kann nicht a priori festgelegt werden. Hierzu sind intensive Prüfungen der jeweiligen Entwicklungsperspektiven und -möglichkeiten sowie Risikoabwägungen, etwa im Hinblick auf Veränderungen in der Sozialstruktur und Aufwertungsprozesse, erforderlich. Eine Grundlage hierfür kann etwa ein kleinräumiges kontinuierliches Monitoring der Entwicklung des Wohnungsmarktes bilden.

## 9 Anhang

### 9.1 Wanderungssalden der Stadtteile

**Abb. 27 Wanderungssalden der Stadtteile**  
(Summe 2010-2012).





## 9.2 Wanderungsverflechtung der Wohnungstypen, 2012

Abb. 28 Wanderungsverflechtung der Wohnungstypen, 2012

Wohnungstyp	Herkunftsgebiete																								
	Innere Stadt						Äußere Stadt																		
	Hochpreisig-dynamisch		Durchschnittlich-dynamisch		Durchschnittlich-stabil		Hochpreisig-dynamisch		Hochpreisig-stabil		Durchschnittlich-dynamisch														
	unter Ø	über Ø	unter Ø	über Ø	unter Ø	über Ø	unter Ø	über Ø	unter Ø	über Ø	unter Ø	über Ø													
Innere Stadt	Hochpreisig-dynamisch	unter Ø	32,3	17,9	9,4	11,0	13,3	7,5	5,3	6,8	0,0	2,4	4,1	8,5	9,5	5,2	4,5	7,1	5,6	2,3	3,9	3,4	1,9		
		Ø	17,8	19,9	19,4	14,9	16,2	12,8	9,9	8,0	0,0	5,7	4,1	10,2	8,3	7,9	6,8	7,0	6,2	5,8	5,6	4,4	4,6	3,6	
		über Ø	8,9	16,0	26,3	10,1	7,2	8,2	7,7	6,5	0,0	6,2	5,9	8,1	4,1	6,0	4,3	5,4	5,1	3,1	5,1	4,0	3,1	2,9	3,5
Äußere Stadt	Hochpreisig-stabil	unter Ø	0,6	0,6	0,4	4,8	0,0	0,3	0,3	0,0	9,5	0,1	0,0	0,0	0,0	2,9	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1
		Ø	0,5	0,8	0,6	0,3	0,0	0,9	1,0	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	0,4	0,4	0,4	0,2	0,3	0,2	0,3	0,2
		über Ø	3,6	5,7	5,5	6,8	11,0	9,9	10,0	4,0	4,8	8,1	4,5	5,2	3,5	2,2	4,1	5,1	5,9	2,7	3,5	3,4	3,1	2,9	2,7
Innere Stadt	Durchschnittlich-dynamisch	unter Ø	2,6	4,4	5,1	2,8	7,2	9,4	9,3	9,9	9,5	8,0	2,3	3,9	5,1	1,7	2,4	4,8	6,3	2,4	3,2	4,1	3,1	2,9	3,6
		Ø	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	1,0	0,6	1,5	0,0	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,6	0,5	0,5	0,2	0,6	0,3	0,1	0,2
		über Ø	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Äußere Stadt	Durchschnittlich-stabil	unter Ø	0,2	0,3	0,4	0,3	0,7	1,5	1,5	0,0	14,3	9,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,7	0,8	0,4	0,1	0,6	1,2	0,6	1,1
		Ø	0,5	0,2	0,3	1,4	0,0	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2	0,2	0,1	0,1
		über Ø	1,3	0,7	0,6	0,3	3,4	0,4	0,6	0,3	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0	0,4	0,9	0,6	0,3	0,6	1,3	0,3	0,3	0,2	0,2
Innere Stadt	Hochpreisig-dynamisch	unter Ø	0,1	0,3	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	4,8	0,1	0,0	0,1	0,3	0,0	0,4	0,1	0,4	0,1	0,4	0,8	0,0	0,2	0,2
		Ø	2,7	1,9	1,5	14,1	3,2	1,0	1,1	1,2	0,0	0,2	0,0	0,5	0,0	34,2	2,5	2,9	0,4	3,0	1,4	1,2	1,8	0,6	0,3
		über Ø	3,2	2,0	0,9	1,4	0,5	2,5	1,4	3,7	4,8	0,3	2,3	5,5	2,5	4,0	9,9	3,4	2,2	3,5	2,9	1,8	1,7	1,4	0,7
Äußere Stadt	Durchschnittlich-dynamisch	unter Ø	2,1	2,2	1,8	1,1	4,5	3,7	3,1	3,1	0,0	2,1	3,2	3,8	2,2	3,9	5,0	5,9	5,2	3,2	6,2	4,6	2,0	2,3	1,8
		Ø	1,6	2,0	2,4	1,4	3,8	4,7	5,8	1,2	0,0	5,2	3,2	4,7	1,9	1,3	6,2	7,7	12,8	2,8	4,3	5,6	3,0	3,6	3,1
		über Ø	6,7	4,7	3,0	5,6	5,6	3,9	3,2	9,9	4,8	1,8	16,7	7,3	3,2	7,7	14,9	7,8	4,2	29,6	17,5	10,5	4,9	4,7	2,3
Innere Stadt	Durchschnittlich-stabil	unter Ø	2,1	1,4	1,3	7,9	1,8	1,9	1,6	0,6	0,0	1,0	6,3	4,6	2,2	3,6	4,0	4,2	2,1	6,5	7,3	4,7	1,1	1,8	1,1
		Ø	0,7	1,0	1,1	2,0	1,1	1,7	1,4	2,5	0,0	1,6	0,0	1,7	1,6	1,8	2,6	4,0	2,9	2,6	3,7	7,8	1,4	1,5	1,5
		über Ø	2,3	2,3	1,9	2,5	2,3	3,6	4,6	7,4	4,8	3,7	2,3	3,5	1,9	4,4	4,2	4,9	3,9	3,6	3,9	4,6	11,4	10,3	6,4
Äußere Stadt	unterdurchschnittlich-stabil	unter Ø	2,9	4,2	3,8	2,0	5,6	6,1	7,2	10,2	4,8	7,7	12,6	7,9	7,6	3,4	7,4	8,9	11,1	7,3	8,5	8,4	16,6	16,4	13,7
		Ø	4,9	8,8	11,4	7,6	10,6	15,0	20,7	18,9	33,3	33,3	12,6	8,5	25,8	3,8	10,2	17,3	21,5	10,2	15,1	23,6	31,4	33,9	46,6
		über Ø																							

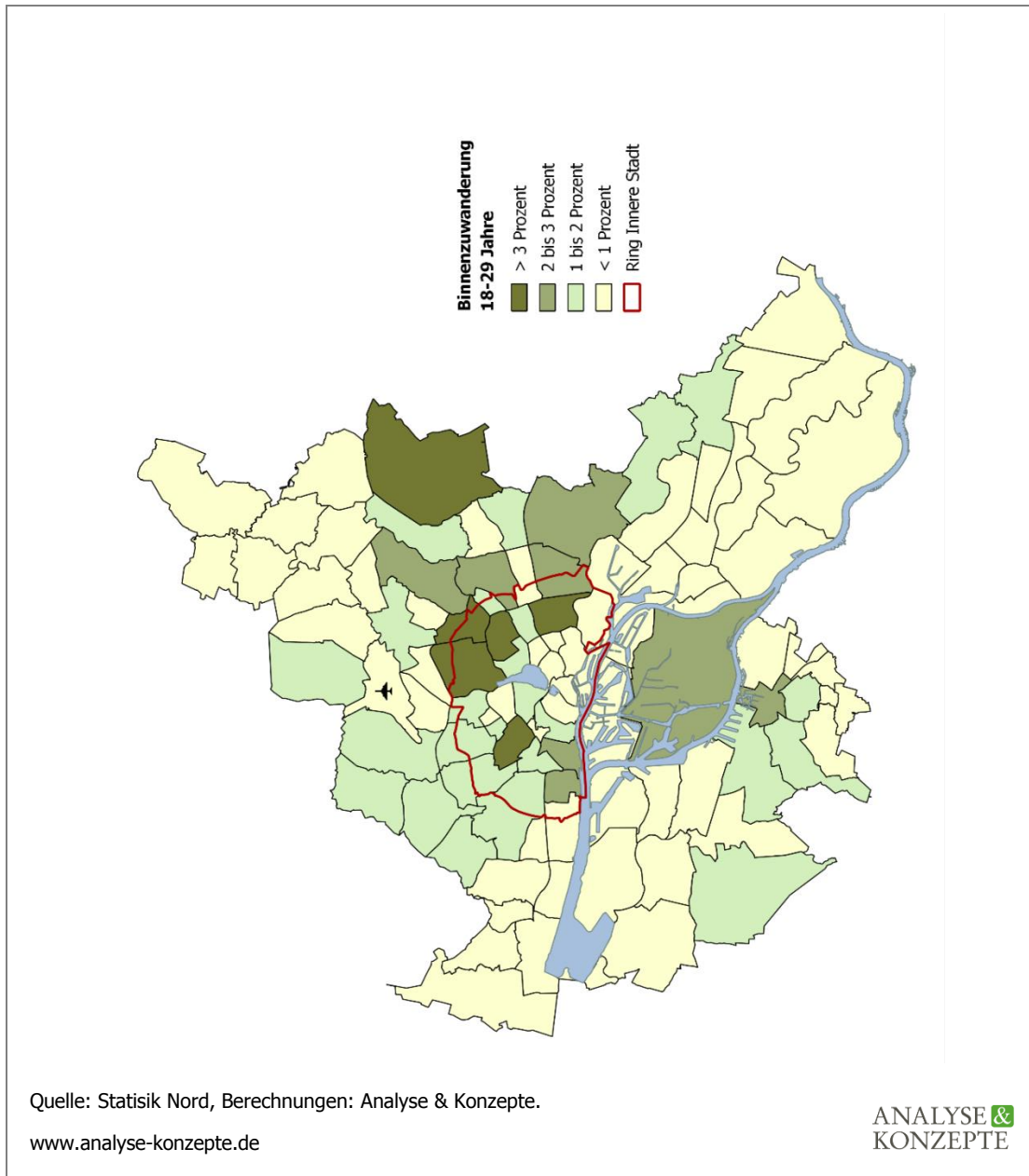
Quelle: Statistikamt Nord, Berechnungen Analyse & Konzepte.

www.analyse-konzepte.de

### 9.3 Binnenzuwanderung der 18 bis 29-Jährigen

**Abb. 29 Binnenzuwanderung der 18 bis 29-Jährigen:<sup>39</sup>**

Zuwanderung je Stadtteil, Anteil zu allen Zuwanderungen der Altersgruppe

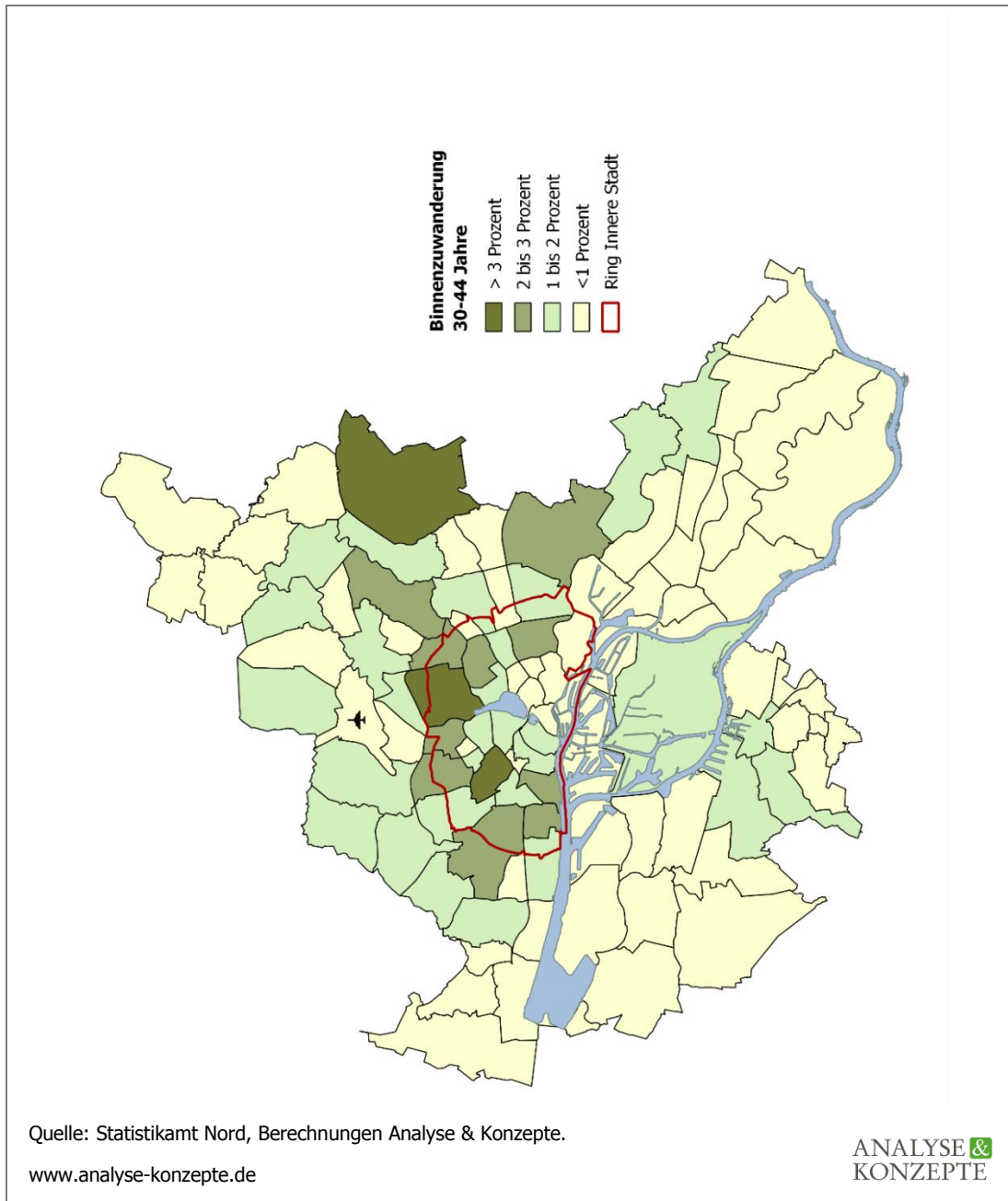


<sup>39</sup> Lesehilfe: Über 3 Prozent aller Zuwanderungen der Altersgruppe fallen auf den Stadtteil Rahlstedt.

## 9.4 Binnenzuwanderung der 30 bis 44-Jährigen

**Abb. 30 Binnenzuwanderung der 30 bis 44-Jährigen:<sup>40</sup>**

Zuwanderung je Stadtteil, Anteil zu allen Zuwanderungen der Altersgruppe



<sup>40</sup> Lesehilfe: Über 3 Prozent aller Zuwanderungen der Altersgruppe fallen auf den Stadtteil Rahlstedt.

## 9.5 Informationen zur Passantenbefragung

<b>Tab. 12 Passantenbefragung: Deskriptive Statistik</b> (absolut und in Prozent)		
<b>Merkmal</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Prozent</b>
<b>Wie lange leben Sie in ihrer aktuellen Wohnung?</b>		
<b>Weniger als 2 Jahre</b>	34	17
<b>3 bis 5 Jahre</b>	24	12
<b>6 bis 10 Jahre</b>	29	14,5
<b>11 bis 15 Jahre</b>	31	15,5
<b>16 bis 20 Jahre</b>	17	8,5
<b>21 bis 25 Jahre</b>	16	8
<b>26 Jahre und länger</b>	49	24,5
<b>In welchem Stadtteil wohnen Sie?</b>		
<b>Ottensen</b>	53	26,5
<b>Schanzenviertel/ Karlinenviertel</b>	48	24
<b>St. Georg</b>	47	23,5
<b>Eimsbüttel</b>	52	26
<b>Wie alt sind Sie?</b>		
<b>Unter 30 Jahre</b>	31	15,5
<b>30 bis 39 Jahre</b>	37	18,5
<b>40 bis 49 Jahre</b>	45	22,5
<b>50 bis 59 Jahre</b>	29	14,5
<b>60 bis 69 Jahre</b>	33	16,5
<b>70 bis 79 Jahre</b>	19	9,5
<b>80 Jahre und älter</b>	6	3
<b>Wie viele Personen leben in ihrem Haushalt?</b>		
<b>1</b>	61	30,5
<b>2</b>	72	36,0
<b>3</b>	36	18,0
<b>4</b>	31	15,5
Quelle: A&K Passantenbefragung		

## 9.6 Datenübersicht – Statistische Gebiete mit mehr als 300 Einwohner

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II Bezahler an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
1001	Hamburg-Altstadt								
1002	Hamburg-Altstadt								
1003	Hamburg-Altstadt								
1004	Hamburg-Altstadt								
1005	Hamburg-Altstadt								
1006	Hamburg-Altstadt								
1007	Hamburg-Altstadt								
1008	Hamburg-Altstadt	0	39	44	-5	740	19	412	12
1009	Hamburg-Altstadt								
1010	Hamburg-Altstadt	0	25	28	-3	357	10	291	15
2001	HafenCity	25	140	97	43	1.788	0	952	11
2002	HafenCity								
3001	Neustadt								
3002	Neustadt	1	50	27	23	341	3	202	4
3003	Neustadt								
3004	Neustadt	0	26	39	-13	328	1	242	15
3005	Neustadt								
3006	Neustadt	27	223	247	-24	3.155	9	1.962	13
3007	Neustadt	8	194	183	11	2.504	11	1.677	15
3008	Neustadt	0	31	26	5	435	21	288	13
3009	Neustadt								
3010	Neustadt	28	134	117	17	2.031	15	1.206	19
3011	Neustadt	11	121	111	10	1.734	7	1.401	15
3012	Neustadt	15	119	208	-89	1.819	9	1.316	11
3013	Neustadt								
4001	St. Pauli								
4002	St. Pauli	106	280	309	-29	4.132	17	2.474	9
4003	St. Pauli								
4004	St. Pauli	28	293	255	38	3.252	14	2.071	9
4005	St. Pauli								
4006	St. Pauli	9	233	270	-37	3.415	19	2.046	8
4007	St. Pauli	29	276	357	-81	3.555	15	2.252	10
4008	St. Pauli	34	289	380	-91	2.739	14	2.130	7
4009	St. Pauli	24	222	227	-5	2.486	19	1.673	11
4010	St. Pauli	34	274	334	-60	3.005	15	2.265	14

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
5001	St. Georg								
5002	St. Georg	10	144	131	13	1.796	5	1.075	17
5003	St. Georg								
5004	St. Georg	5	130	129	1	1.723	8	1.190	11
5005	St. Georg	14	180	229	-49	2.909	10	1.737	14
5006	St. Georg	0	63	78	-15	652	1	181	2
5007	St. Georg	4	115	163	-48	1.418	9	1.085	8
5008	St. Georg	18	146	176	-30	1.968	11	1.346	18
5009	St. Georg	0	45	43	2	455	22	352	12
6001	Hammerbrook	8	178	210	-32	1.447	21	1.025	5
6002	Hammerbrook								
6003	Hammerbrook								
6004	Hammerbrook								
6005	Hammerbrook								
7001	Borgfelde	13	214	210	4	2.245	6	1.540	19
7002	Borgfelde	12	270	256	14	2.499	12	1.607	16
7003	Borgfelde	9	182	288	-106	2.315	10	1.115	10
8001	Hamm	14	247	295	-48	3.141	9	2.074	16
8002	Hamm	6	146	167	-21	2.266	8	1.629	18
8003	Hamm	6	122	153	-31	1.612	8	1.171	17
8004	Hamm	33	236	257	-21	3.629	9	2.595	13
8005	Hamm	11	234	286	-52	3.391	9	2.327	18
8006	Hamm	22	232	254	-22	3.667	6	2.500	19
8007	Hamm								
8008	Hamm	33	243	280	-37	3.498	7	2.503	16
8009	Hamm	10	95	136	-41	1.904	7	1.218	16
9001	Hamm	6	181	262	-81	2.679	11	1.936	12
9002	Hamm	12	160	177	-17	2.103	13	1.326	15
9003	Hamm	15	135	157	-22	1.846	21	1.129	12
9004	Hamm	17	187	159	28	2.451	15	1.503	19
9005	Hamm	7	167	205	-38	2.348	14	1.688	13
10001	Hamm								
10002	Hamm	73	249	271	-22	3.914	15	2.294	14
10003	Hamm								
11001	Horn	45	199	179	20	3.483	14	1.866	23
11002	Horn	9	56	38	18	595	23	257	9
11003	Horn	2	112	173	-61	2.727	3	1.680	12
11004	Horn	53	169	158	11	3.757	22	1.925	23
11005	Horn	13	168	189	-21	2.977	13	1.772	14

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
11006	Horn	20	240	229	11	3.020	10	1.963	17
11007	Horn	17	217	210	7	2.107	20	1.323	21
11008	Horn	23	283	339	-56	3.256	18	2.278	10
11009	Horn	26	105	163	-58	2.418	26	1.269	9
11010	Horn	39	229	287	-58	3.587	24	2.027	14
11011	Horn	5	87	99	-12	1.369	23	721	22
11012	Horn	10	119	127	-8	2.405	22	1.060	13
11013	Horn	11	135	129	6	1.948	14	1.218	15
11014	Horn	10	151	163	-12	1.786	21	1.085	16
11015	Horn	29	165	166	-1	2.422	24	1.498	15
11016	Horn	2	23	21	2	729	2	372	37
12001	Billstedt	13	190	194	-4	3.148	33	1.433	15
12002	Billstedt	3	73	46	27	1.559	3	760	27
12003	Billstedt	12	89	82	7	1.770	19	822	19
12004	Billstedt	6	215	207	8	1.377	8	404	10
12005	Billstedt	25	124	122	2	1.947	12	1.091	18
12006	Billstedt	0	164	102	62	2.612	5	1.169	22
12007	Billstedt	10	119	112	7	1.872	13	1.088	24
12008	Billstedt	5	59	86	-27	1.419	9	752	20
12009	Billstedt	38	227	175	52	3.631	30	1.773	16
12010	Billstedt	12	123	117	6	3.216	7	1.704	26
12011	Billstedt	32	82	116	-34	2.423	33	1.038	17
12012	Billstedt	1	36	34	2	863	3	390	26
12013	Billstedt	15	94	173	-79	2.430	43	1.051	10
12014	Billstedt	19	236	236	0	3.699	26	1.924	16
12015	Billstedt	12	185	174	11	3.013	17	1.692	26
12016	Billstedt	23	128	121	7	2.512	18	1.361	22
12017	Billstedt	8	65	51	14	1.345	13	614	22
12018	Billstedt	64	335	357	-22	4.540	26	2.602	14
12019	Billstedt	25	243	200	43	3.481	27	1.820	14
12020	Billstedt	24	183	159	24	3.014	32	1.538	15
12021	Billstedt	8	94	91	3	1.531	16	746	15
12022	Billstedt	27	207	221	-14	3.925	29	1.753	15
12023	Billstedt	20	135	142	-7	2.969	29	1.400	16
12024	Billstedt	12	49	59	-10	1.087	27	451	15
12025	Billstedt								
12026	Billstedt	1	47	38	9	1.134	6	574	30
12027	Billstedt	13	144	139	5	2.498	31	1.146	16
12028	Billstedt	19	190	169	21	3.738	28	1.653	15







Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
23009	Altona-Nord	33	225	283	-58	3.015	12	1.846	9
23010	Altona-Nord	10	137	179	-42	2.128	5	1.309	9
23011	Altona-Nord	9	144	144	0	1.821	6	1.270	13
24001	Ottensen	30	289	216	73	2.642	9	1.766	14
24002	Ottensen	7	211	201	10	2.811	6	1.704	18
24003	Ottensen	12	216	232	-16	2.694	10	1.802	11
24004	Ottensen	17	120	146	-26	1.770	8	1.230	18
24005	Ottensen	3	129	115	14	1.850	6	1.129	15
24006	Ottensen	11	97	109	-12	1.749	2	972	19
24007	Ottensen	20	159	205	-46	2.736	7	1.487	12
24008	Ottensen	21	225	286	-61	3.240	11	1.801	8
24009	Ottensen	7	143	154	-11	1.847	13	1.242	8
24010	Ottensen	5	175	169	6	2.005	12	1.309	10
24011	Ottensen	12	142	142	0	2.307	2	1.147	13
24012	Ottensen	19	146	170	-24	2.119	4	1.232	10
24013	Ottensen	20	191	247	-56	2.789	10	1.598	8
24014	Ottensen	21	282	308	-26	3.597	5	2.118	11
24015	Ottensen	7	50	62	-12	689	2	411	35
25001	Bahrenfeld	0	46	59	-13	694	3	387	18
25002	Bahrenfeld								
25002	Bahrenfeld								
25003	Bahrenfeld	13	105	83	22	1.903	5	1.016	23
25004	Bahrenfeld	6	194	198	-4	2.169	4	909	21
25005	Bahrenfeld								
25006	Bahrenfeld	31	197	150	47	3.202	4	1.581	20
25007	Bahrenfeld	8	138	134	4	1.646	18	1.092	19
25008	Bahrenfeld	13	59	31	28	474	12	214	33
25009	Bahrenfeld								
25009	Bahrenfeld								
25010	Bahrenfeld								
25010	Bahrenfeld								
25011	Bahrenfeld	40	340	336	4	4.263	17	2.068	13
25012	Bahrenfeld	25	344	312	32	3.292	9	2.207	15
25013	Bahrenfeld	3	79	103	-24	938	8	651	12
25014	Bahrenfeld	14	141	190	-49	1.858	11	1.331	9
25015	Bahrenfeld	33	224	196	28	2.827	7	1.756	13
25016	Bahrenfeld	2	59	62	-3	944	4	519	9
25017	Bahrenfeld	11	292	282	10	2.505	9	1.710	7
25018	Bahrenfeld	5	63	61	2	708	3	416	5

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
26001	Groß Flottbek	9	117	94	23	2.120	1	1.097	23
26002	Groß Flottbek	13	125	133	-8	2.000	1	909	18
26003	Groß Flottbek	7	148	143	5	2.849	1	1.263	24
26004	Groß Flottbek	13	145	188	-43	2.123	1	950	20
26005	Groß Flottbek	10	118	124	-6	2.063	1	947	24
27001	Othmarschen	12	140	131	9	2.246	0	1.008	22
27002	Othmarschen	21	184	139	45	2.675	0	1.218	28
27003	Othmarschen	17	79	66	13	1.025	0	479	8
27004	Othmarschen	7	44	41	3	747	3	367	12
27005	Othmarschen								
27006	Othmarschen	10	95	82	13	1.685	0	778	28
27007	Othmarschen	7	92	95	-3	1.447	1	722	23
27008	Othmarschen	1	112	88	24	934	3	403	24
27009	Othmarschen	13	158	160	-2	2.419	1	1.329	27
28001	Lurup	2	173	123	50	2.598	18	1.300	18
28002	Lurup	16	176	139	37	3.378	13	1.696	24
28003	Lurup	35	171	161	10	3.013	22	1.485	15
28004	Lurup	7	129	151	-22	2.910	3	1.349	23
28005	Lurup	5	179	176	3	3.445	19	1.689	18
28006	Lurup	26	163	108	55	2.317	15	1.145	21
28007	Lurup	32	354	218	136	3.425	15	1.561	14
28008	Lurup	15	132	168	-36	2.877	28	1.333	15
28009	Lurup	14	188	157	31	3.212	7	1.587	21
28010	Lurup	6	100	100	0	1.977	7	959	26
28011	Lurup								
28012	Lurup	1	26	19	7	377	9	214	27
28013	Lurup	34	161	130	31	1.770	36	747	14
28014	Lurup	6	98	74	24	1.689	25	654	19
28015	Lurup								
28016	Lurup	4	58	69	-11	1.264	6	722	23
29001	Osdorf								
29002	Osdorf	10	87	84	3	1.712	23	801	22
29003	Osdorf	6	110	121	-11	2.039	33	1.013	22
29004	Osdorf	6	84	78	6	1.730	26	763	22
29005	Osdorf	0	67	47	20	1.343	2	604	32
29006	Osdorf	25	141	155	-14	3.306	28	1.436	15
29007	Osdorf	7	118	96	22	1.676	11	828	23
29008	Osdorf	25	232	172	60	3.301	9	1.723	19
29009	Osdorf	14	143	129	14	1.876	8	1.120	19

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
29010	Osdorf	8	94	63	31	1.520	6	902	29
29011	Osdorf	10	134	116	18	2.059	6	1.131	36
29012	Osdorf	15	126	67	59	2.384	1	996	35
29013	Osdorf	17	157	195	-38	2.986	3	1.412	20
30001	Nienstedten	12	156	87	69	2.641	0	1.211	23
30002	Nienstedten	19	98	118	-20	1.926	0	842	23
30003	Nienstedten	13	64	36	28	898	1	428	24
30004	Nienstedten	5	108	108	0	2.019	0	1.038	30
31001	Blankenese	19	92	80	12	1.966	1	956	28
31002	Blankenese	23	141	136	5	2.288	0	1.078	28
31003	Blankenese	14	149	141	8	2.889	1	1.343	26
31004	Blankenese	5	115	141	-26	1.963	1	1.020	26
31005	Blankenese	16	176	198	-22	2.536	2	1.452	26
31006	Blankenese	22	70	96	-26	1.891	1	1.010	31
32001	Iserbrook	13	64	71	-7	1.570	3	736	24
32002	Iserbrook	5	63	81	-18	1.638	3	780	25
32003	Iserbrook	34	241	115	126	3.332	10	1.737	25
32004	Iserbrook	12	146	144	2	2.420	3	1.234	19
32005	Iserbrook	4	139	80	59	2.327	2	1.286	32
33001	Sülldorf	1	109	117	-8	560	16	122	8
33002	Sülldorf	37	157	128	29	2.815	9	1.498	18
33003	Sülldorf	7	109	108	1	2.630	2	1.190	20
33004	Sülldorf	10	117	78	39	1.893	2	935	24
33005	Sülldorf	8	59	53	6	1.336	8	752	39
34001	Rissen								
34002	Rissen	16	96	69	27	1.998	0	776	28
34003	Rissen	1	82	65	17	1.510	2	748	24
34004	Rissen	11	115	84	31	2.687	1	1.219	28
34005	Rissen	10	132	112	20	2.590	8	1.677	31
34006	Rissen	18	131	136	-5	3.094	4	1.644	32
34007	Rissen	3	88	59	29	1.835	1	819	27
34008	Rissen	7	88	68	20	1.542	0	710	38
35001	Eimsbüttel	9	101	136	-35	1.456	12	1.061	11
35002	Eimsbüttel	9	169	213	-44	1.951	3	1.450	8
35003	Eimsbüttel	12	160	211	-51	1.932	5	1.402	10
35004	Eimsbüttel	10	242	299	-57	2.903	7	2.108	11
35005	Eimsbüttel	4	168	180	-12	2.108	4	1.444	11
35006	Eimsbüttel	3	188	229	-41	2.109	8	1.502	12
35007	Eimsbüttel	3	170	158	12	1.607	5	1.279	8



Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
38001	Hoheluft-West	7	212	244	-32	2.551	7	1.822	10
38002	Hoheluft-West	12	170	197	-27	2.223	4	1.565	15
38003	Hoheluft-West	21	229	245	-16	2.661	5	1.671	16
38004	Hoheluft-West	5	156	178	-22	2.005	2	1.252	12
38005	Hoheluft-West	9	172	158	14	2.095	2	1.194	13
38006	Hoheluft-West	1	154	188	-34	1.904	1	1.149	15
39001	Lokstedt	7	64	57	7	1.297	2	610	23
39002	Lokstedt	26	202	189	13	3.003	5	1.940	25
39003	Lokstedt	11	156	154	2	2.257	3	1.044	23
39004	Lokstedt	4	102	97	5	1.058	5	620	22
39005	Lokstedt	1	53	11	42	480	0	170	89
39006	Lokstedt	24	221	232	-11	3.523	4	1.772	18
39007	Lokstedt	14	576	229	347	3.881	4	2.088	25
39008	Lokstedt	10	203	145	58	2.710	2	1.413	21
39009	Lokstedt	11	132	177	-45	2.157	4	1.333	17
39010	Lokstedt	27	144	138	6	3.036	32	1.234	13
39011	Lokstedt	2	230	97	133	1.562	2	903	20
39012	Lokstedt	14	114	206	-92	2.024	10	1.282	12
40001	Niendorf								
40002	Niendorf	10	168	158	10	3.875	5	1.683	21
40003	Niendorf	18	130	103	27	2.488	3	1.227	26
40004	Niendorf	4	122	117	5	2.595	2	1.296	27
40005	Niendorf	25	157	122	35	3.243	8	1.821	33
40006	Niendorf	10	87	52	35	1.364	3	693	25
40007	Niendorf	8	105	99	6	2.479	3	1.332	25
40008	Niendorf	13	79	71	8	2.240	1	1.126	32
40009	Niendorf	3	80	83	-3	1.972	2	1.022	30
40010	Niendorf	3	79	100	-21	2.247	2	1.248	30
40011	Niendorf	16	76	88	-12	2.017	7	1.152	31
40012	Niendorf	7	123	91	32	2.070	3	1.176	28
40013	Niendorf	4	84	103	-19	2.100	5	1.159	23
40014	Niendorf	5	125	91	34	1.771	4	1.001	29
40015	Niendorf	1	102	73	29	1.743	3	886	22
40016	Niendorf	9	186	196	-10	3.369	3	1.975	29
40017	Niendorf	9	163	97	66	2.179	2	1.079	25
40018	Niendorf	6	50	33	17	942	1	430	33
40019	Niendorf	2	52	82	-30	990	5	521	20
40020	Niendorf	0	113	85	28	987	4	504	14
41001	Schnelsen	5	270	212	58	2.889	7	1.238	19

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
41002	Schnelsen								
41003	Schnelsen	77	261	239	22	5.029	15	2.213	12
41004	Schnelsen	9	79	64	15	988	6	598	29
41005	Schnelsen	15	207	116	91	2.765	5	1.374	29
41006	Schnelsen	3	41	22	19	498	7	265	18
41007	Schnelsen	19	81	103	-22	1.556	4	808	13
41008	Schnelsen	23	124	119	5	2.634	9	1.349	21
41009	Schnelsen	9	116	128	-12	2.388	5	1.306	23
41010	Schnelsen	22	140	99	41	3.732	2	1.721	21
41011	Schnelsen	25	168	142	26	2.630	29	1.107	15
41012	Schnelsen	10	155	137	18	2.852	3	1.425	30
42001	Eidelstedt	26	87	57	30	1.634	17	873	24
42002	Eidelstedt	9	82	56	26	1.672	3	843	27
42003	Eidelstedt	16	172	186	-14	3.090	15	1.803	23
42004	Eidelstedt								
42005	Eidelstedt	10	120	108	12	2.278	17	1.251	27
42006	Eidelstedt	0	27	29	-2	525	11	246	15
42007	Eidelstedt	0	24	28	-4	591	1	291	27
42008	Eidelstedt	1	71	76	-5	2.135	2	1.012	27
42009	Eidelstedt	9	144	142	2	2.726	16	1.296	20
42010	Eidelstedt	7	121	72	49	2.039	8	1.023	23
42011	Eidelstedt								
42012	Eidelstedt	13	131	142	-11	2.944	11	1.535	24
42013	Eidelstedt	7	136	140	-4	2.220	14	1.255	19
42014	Eidelstedt	7	313	185	128	3.233	6	1.678	20
42015	Eidelstedt	15	169	141	28	2.492	10	1.311	28
42016	Eidelstedt	1	67	80	-13	1.394	13	730	13
42017	Eidelstedt	5	113	135	-22	2.219	10	1.327	21
42018	Eidelstedt								
43001	Stellingen	9	153	150	3	1.882	12	917	22
43002	Stellingen	7	54	53	1	742	1	391	14
43003	Stellingen	6	107	82	25	1.286	10	724	28
43004	Stellingen								
43005	Stellingen								
43006	Stellingen	0	48	40	8	895	5	512	25
43007	Stellingen								
43008	Stellingen	20	254	184	70	2.935	4	1.644	21
43009	Stellingen								
43010	Stellingen	32	125	92	33	2.912	13	1.648	26

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
43011	Stellingen	24	225	272	-47	2.931	9	1.759	19
43012	Stellingen	4	141	146	-5	1.950	12	1.185	18
43013	Stellingen	9	70	92	-22	1.391	6	715	26
43014	Stellingen	6	34	48	-14	422	2	103	6
43015	Stellingen	7	142	160	-18	1.965	4	1.197	17
43016	Stellingen	26	311	356	-45	3.944	6	2.516	18
44001	Hoheluft-Ost	3	148	121	27	2.017	3	1.158	18
44002	Hoheluft-Ost	1	117	133	-16	1.878	3	1.260	14
44003	Hoheluft-Ost	2	148	188	-40	2.123	2	1.361	16
44004	Hoheluft-Ost	13	156	178	-22	2.216	6	1.390	14
44005	Hoheluft-Ost	7	91	110	-19	1.474	2	996	15
45001	Eppendorf	17	134	178	-44	2.126	5	1.153	26
45002	Eppendorf	7	213	180	33	2.903	2	1.629	18
45003	Eppendorf	15	315	411	-96	3.265	4	2.352	7
45004	Eppendorf	11	193	241	-48	2.854	5	2.109	25
45005	Eppendorf	14	269	282	-13	3.049	3	1.995	14
45006	Eppendorf	0	29	45	-16	370	0	243	9
45007	Eppendorf	4	144	142	2	2.077	1	1.240	19
45008	Eppendorf	15	130	166	-36	1.789	2	1.057	17
45009	Eppendorf	8	90	139	-49	2.047	2	1.084	15
45010	Eppendorf	8	129	178	-49	2.435	1	1.245	17
45011	Eppendorf	3	88	66	22	1.303	1	689	29
46001	Groß Borstel	8	75	53	22	1.291	3	647	25
46002	Groß Borstel								
46003	Groß Borstel								
46004	Groß Borstel	10	159	162	-3	2.239	2	1.316	19
46005	Groß Borstel	24	80	78	2	1.936	12	1.081	19
46006	Groß Borstel	0	17	23	-6	333	2	188	29
46007	Groß Borstel	18	168	137	31	1.932	8	1.112	18
47001	Alsterdorf	22	220	273	-53	2.505	14	1.061	16
47002	Alsterdorf	3	106	128	-22	2.205	3	904	17
47003	Alsterdorf	12	117	153	-36	1.898	4	1.061	22
47004	Alsterdorf	36	208	152	56	3.093	1	1.728	27
47005	Alsterdorf	10	74	61	13	1.796	0	827	20
47006	Alsterdorf	17	56	150	-94	996	4	596	18
47007	Alsterdorf								
47008	Alsterdorf	10	103	116	-13	1.764	8	1.179	15
48001	Winterhude	15	209	251	-42	2.900	5	1.835	14
48002	Winterhude	8	143	132	11	2.194	4	1.488	19



Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
48003	Winterhude	0	30	95	-65	418	5	311	14
48004	Winterhude	0	17	24	-7	533	15	310	23
48005	Winterhude	9	142	200	-58	491	33	24	7
48006	Winterhude	16	163	229	-66	2.408	3	1.674	20
48007	Winterhude	17	163	205	-42	2.569	5	1.872	17
48008	Winterhude	10	67	90	-23	1.379	17	850	18
48009	Winterhude	47	245	318	-73	3.405	4	2.292	12
48010	Winterhude	4	117	44	73	842	2	511	19
48011	Winterhude	10	165	168	-3	2.677	1	1.504	17
48012	Winterhude	11	143	113	30	1.923	1	1.087	34
48013	Winterhude	15	173	245	-72	2.716	2	1.642	15
48014	Winterhude	40	280	297	-17	3.471	7	2.237	15
48015	Winterhude	4	170	204	-34	2.140	6	1.449	14
48016	Winterhude	8	167	191	-24	1.613	3	700	7
48017	Winterhude	11	101	90	11	1.722	3	1.083	15
48018	Winterhude	1	120	145	-25	1.802	1	1.063	30
48019	Winterhude	1	152	167	-15	2.059	2	1.355	12
48020	Winterhude	2	128	183	-55	1.994	3	1.373	17
48021	Winterhude	5	159	188	-29	2.295	4	1.553	12
48022	Winterhude	25	360	293	67	3.211	4	2.213	9
48023	Winterhude	1	106	114	-8	1.590	5	1.097	14
48024	Winterhude	16	197	254	-57	2.915	7	1.984	10
48025	Winterhude	18	295	336	-41	3.717	4	2.199	13
48026	Winterhude								
49001	Uhlenhorst	8	202	234	-32	2.658	3	1.843	16
49002	Uhlenhorst								
49003	Uhlenhorst	10	98	108	-10	1.703	1	1.024	28
49004	Uhlenhorst	14	171	140	31	2.392	3	1.513	15
49005	Uhlenhorst	8	106	125	-19	1.663	2	1.032	24
49006	Uhlenhorst	10	130	125	5	1.778	1	1.026	23
49007	Uhlenhorst	3	162	188	-26	2.426	2	1.538	18
49008	Uhlenhorst	15	206	219	-13	2.756	3	1.893	20
49009	Uhlenhorst	6	129	81	48	1.310	5	696	29
50001	Hohenfelde								
50002	Hohenfelde	5	184	273	-89	2.807	6	1.697	16
50003	Hohenfelde	7	148	151	-3	2.063	11	1.404	16
50004	Hohenfelde	19	148	151	-3	2.094	7	1.275	15
50005	Hohenfelde	11	233	246	-13	2.572	5	1.646	21
51001	Barmbek-Süd	21	144	117	27	1.725	10	1.113	10

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
51002	Barmbek-Süd	18	167	207	-40	2.631	7	1.830	14
51003	Barmbek-Süd	12	139	144	-5	2.162	5	1.341	15
51004	Barmbek-Süd	13	202	226	-24	2.403	11	1.730	17
51005	Barmbek-Süd	7	203	262	-59	2.572	9	1.867	13
51006	Barmbek-Süd	13	192	230	-38	2.668	9	1.926	14
51007	Barmbek-Süd	9	193	239	-46	2.906	6	2.039	21
51008	Barmbek-Süd	1	94	111	-17	1.516	5	989	18
51009	Barmbek-Süd	14	180	199	-19	2.604	8	1.795	18
51010	Barmbek-Süd	5	167	194	-27	2.368	8	1.558	15
51011	Barmbek-Süd	0	51	3	48	426	4	142	6
51012	Barmbek-Süd	9	131	159	-28	2.209	4	1.573	20
51013	Barmbek-Süd	4	154	187	-33	1.999	7	1.436	11
51014	Barmbek-Süd	5	163	187	-24	2.144	6	1.390	18
51015	Barmbek-Süd	11	112	118	-6	1.866	6	1.238	18
51016	Barmbek-Süd	3	77	101	-24	996	9	695	17
52001	Dulsberg	13	227	232	-5	3.265	31	1.814	16
52002	Dulsberg	28	223	262	-39	3.418	19	2.300	12
52003	Dulsberg	16	113	139	-26	1.653	16	1.187	11
52004	Dulsberg	10	122	145	-23	1.634	15	1.205	15
52005	Dulsberg	13	149	168	-19	2.271	21	1.385	13
52006	Dulsberg	30	237	336	-99	3.038	13	2.215	12
52007	Dulsberg	41	199	241	-42	2.603	19	1.757	11
53001	Barmbek-Nord	3	520	52	468	1.305	1	630	7
53002	Barmbek-Nord	15	139	183	-44	1.896	11	1.352	15
53003	Barmbek-Nord								
53004	Barmbek-Nord	7	178	210	-32	2.168	8	1.606	12
53005	Barmbek-Nord	4	106	139	-33	1.610	10	1.249	14
53006	Barmbek-Nord	15	124	255	-131	1.869	12	1.198	15
53007	Barmbek-Nord	10	88	109	-21	1.306	7	907	15
53008	Barmbek-Nord	8	144	210	-66	2.120	7	1.552	12
53009	Barmbek-Nord	7	154	180	-26	2.186	12	1.544	12
53010	Barmbek-Nord	6	137	163	-26	1.618	17	1.283	11
53011	Barmbek-Nord	7	176	178	-2	2.170	15	1.686	11
53012	Barmbek-Nord								
53013	Barmbek-Nord	15	159	182	-23	1.746	9	1.389	14
53014	Barmbek-Nord	16	173	197	-24	2.081	7	1.521	12
53015	Barmbek-Nord	9	102	114	-12	1.384	6	1.024	16
53016	Barmbek-Nord								
53017	Barmbek-Nord	16	133	166	-33	1.964	10	1.277	17

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
53018	Barmbek-Nord	10	114	154	-40	1.697	8	1.165	12
53019	Barmbek-Nord	7	154	193	-39	2.243	7	1.603	19
53020	Barmbek-Nord	16	245	257	-12	2.462	9	1.661	10
53021	Barmbek-Nord								
53022	Barmbek-Nord	10	199	144	55	2.596	11	1.837	30
53023	Barmbek-Nord	27	454	252	202	3.868	6	2.324	15
53024	Barmbek-Nord	7	143	173	-30	1.927	10	1.360	14
54001	Ohlsdorf	19	287	158	129	3.827	1	1.707	22
54002	Ohlsdorf	3	46	44	2	990	3	405	8
54003	Ohlsdorf	4	148	242	-94	987	10	298	11
54004	Ohlsdorf	24	175	203	-28	2.414	6	1.692	15
54005	Ohlsdorf	18	99	103	-4	1.111	13	640	15
54006	Ohlsdorf	5	147	120	27	1.600	8	1.117	14
54007	Ohlsdorf	62	160	158	2	2.114	15	1.454	16
54008	Ohlsdorf	27	155	164	-9	2.518	5	1.523	25
55001	Fuhlsbüttel								
55002	Fuhlsbüttel	4	131	109	22	1.303	9	705	22
55003	Fuhlsbüttel	15	149	134	15	2.006	8	1.126	19
55004	Fuhlsbüttel	2	68	55	13	1.018	2	571	24
55005	Fuhlsbüttel	0	114	116	-2	1.888	2	991	28
55006	Fuhlsbüttel	16	158	204	-46	1.906	10	1.157	16
55007	Fuhlsbüttel	5	148	120	28	1.865	5	1.028	18
55008	Fuhlsbüttel	11	163	146	17	2.500	7	1.434	21
56001	Langenhorn	2	128	123	5	2.201	3	995	23
56002	Langenhorn	25	152	149	3	2.661	8	1.384	19
56003	Langenhorn								
56004	Langenhorn	18	98	73	25	1.104	15	289	12
56005	Langenhorn	8	113	84	29	2.125	15	933	20
56006	Langenhorn	31	154	161	-7	3.020	22	1.390	13
56007	Langenhorn	0	67	75	-8	1.133	8	597	25
56008	Langenhorn	13	133	118	15	2.709	5	1.517	33
56009	Langenhorn	23	125	180	-55	2.373	11	952	6
56010	Langenhorn	0	104	121	-17	2.750	4	1.199	15
56011	Langenhorn	13	149	143	6	2.934	7	1.480	19
56012	Langenhorn	5	164	174	-10	2.006	17	974	18
56013	Langenhorn	16	111	116	-5	2.020	12	1.111	23
56014	Langenhorn	10	104	92	12	1.602	12	1.008	25
56015	Langenhorn	11	148	97	51	1.733	4	924	28
56016	Langenhorn	16	172	152	20	2.856	9	1.670	31

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
56017	Langenhorn	16	177	177	0	3.730	5	1.961	26
56018	Langenhorn								
56019	Langenhorn	7	93	79	14	1.898	5	979	22
56020	Langenhorn	16	99	86	13	1.430	9	938	19
56021	Langenhorn	11	137	148	-11	2.333	6	1.315	22
57001	Eilbek	20	351	273	78	4.041	4	2.490	18
57002	Eilbek	16	259	307	-48	4.296	8	2.812	19
57003	Eilbek	19	239	317	-78	3.468	7	2.477	17
57004	Eilbek	16	276	319	-43	4.070	12	2.595	13
57005	Eilbek	23	284	282	2	3.616	7	2.493	17
57006	Eilbek	4	124	139	-15	1.845	9	1.188	24
58001	Wandsbek	8	159	92	67	2.401	7	1.276	26
58002	Wandsbek	13	91	98	-7	2.135	6	1.204	24
58003	Wandsbek	30	248	174	74	3.941	12	2.157	26
58004	Wandsbek	10	159	146	13	2.144	9	1.373	25
58005	Wandsbek	18	202	243	-41	2.767	9	1.896	13
58006	Wandsbek	3	134	163	-29	1.711	9	1.203	15
58007	Wandsbek	7	282	138	144	2.194	7	1.370	22
58008	Wandsbek	13	83	107	-24	1.875	10	1.244	20
58009	Wandsbek	10	164	175	-11	2.128	9	1.482	17
58010	Wandsbek	4	183	169	14	2.168	7	1.485	24
58011	Wandsbek	0	91	97	-6	1.404	7	950	16
58012	Wandsbek	10	157	177	-20	1.876	9	1.250	19
58013	Wandsbek	20	293	311	-18	3.606	10	2.010	20
58014	Wandsbek	17	227	254	-27	3.525	8	1.852	13
59001	Marienthal	3	86	90	-4	1.425	3	837	25
59002	Marienthal	19	259	233	26	3.602	2	1.903	21
59003	Marienthal	10	158	146	12	2.973	2	1.559	28
59004	Marienthal	42	233	258	-25	3.720	10	2.106	19
59005	Marienthal	1	37	47	-10	968	2	526	23
60001	Jenfeld	11	208	194	14	3.304	28	1.747	18
60002	Jenfeld	2	70	106	-36	1.369	11	776	18
60003	Jenfeld	7	106	84	22	2.075	22	980	19
60004	Jenfeld								
60005	Jenfeld	14	182	202	-20	2.734	16	1.305	17
60006	Jenfeld	13	149	167	-18	3.789	29	1.808	18
60007	Jenfeld	5	80	70	10	1.263	22	612	15
60008	Jenfeld	8	200	177	23	3.329	29	1.563	15
60009	Jenfeld	3	103	90	13	1.376	11	824	19

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
60010	Jenfeld	4	181	129	52	2.410	21	1.172	20
60011	Jenfeld	18	104	124	-20	2.363	19	1.089	21
60012	Jenfeld	6	45	48	-3	1.162	4	547	23
61001	Tonndorf								
61002	Tonndorf	8	171	148	23	2.143	13	1.223	15
61003	Tonndorf	6	107	123	-16	2.058	4	1.198	25
61004	Tonndorf	4	81	98	-17	1.481	4	770	23
61005	Tonndorf	41	274	202	72	2.939	11	1.576	18
61006	Tonndorf	1	58	68	-10	1.401	18	693	18
61007	Tonndorf	0	50	26	24	819	4	420	35
61008	Tonndorf	22	189	194	-5	2.683	15	1.541	13
61009	Tonndorf								
62001	Farmsen-Berne	2	85	73	12	1.710	1	789	24
62002	Farmsen-Berne	16	126	95	31	2.417	3	1.070	30
62003	Farmsen-Berne	17	138	165	-27	3.003	8	1.654	22
62004	Farmsen-Berne	25	247	193	54	3.783	30	1.812	14
62005	Farmsen-Berne	1	46	28	18	1.012	3	462	23
62006	Farmsen-Berne	2	117	91	26	1.379	9	707	26
62007	Farmsen-Berne	16	150	147	3	2.827	14	1.226	20
62008	Farmsen-Berne	26	158	147	11	2.666	10	1.620	19
62009	Farmsen-Berne	7	94	86	8	1.631	7	1.038	22
62010	Farmsen-Berne	11	172	162	10	2.121	9	1.039	29
62011	Farmsen-Berne	15	60	82	-22	1.681	7	929	20
62012	Farmsen-Berne	16	129	142	-13	2.443	24	1.169	16
62013	Farmsen-Berne	1	52	82	-30	1.639	4	718	16
62014	Farmsen-Berne	13	137	140	-3	2.209	4	1.237	26
62015	Farmsen-Berne	35	165	173	-8	2.463	3	1.179	4
62016	Farmsen-Berne	6	37	37	0	1.175	7	662	26
63001	Bramfeld	1	49	39	10	1.034	1	439	26
63002	Bramfeld	8	145	144	1	3.662	12	1.801	20
63003	Bramfeld	3	123	136	-13	2.419	2	1.159	23
63004	Bramfeld	4	72	82	-10	2.093	2	969	24
63005	Bramfeld	3	84	70	14	2.067	9	977	22
63006	Bramfeld	19	84	61	23	1.309	8	819	33
63007	Bramfeld	17	154	124	30	2.275	9	1.645	20
63008	Bramfeld	8	96	71	25	1.799	7	950	34
63009	Bramfeld	20	281	236	45	3.469	7	2.008	22
63010	Bramfeld	22	145	99	46	2.192	8	1.239	27
63011	Bramfeld	13	127	110	17	2.494	4	1.213	21

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
63012	Bramfeld	37	228	263	-35	3.236	11	1.880	18
63013	Bramfeld	7	158	161	-3	1.722	20	830	20
63014	Bramfeld	1	82	86	-4	1.443	16	755	15
63015	Bramfeld	15	176	186	-10	1.665	20	986	15
63016	Bramfeld	6	96	121	-25	1.597	11	939	25
63017	Bramfeld	9	140	131	9	2.140	18	1.278	26
63018	Bramfeld	8	91	88	3	1.232	7	778	27
63019	Bramfeld	31	148	143	5	3.218	17	1.626	24
63020	Bramfeld	21	157	167	-10	2.227	9	1.397	21
63021	Bramfeld	18	198	197	1	3.271	11	2.041	23
63022	Bramfeld	1	75	93	-18	1.718	10	1.073	21
63023	Bramfeld	1	90	90	0	1.184	5	653	18
63024	Bramfeld	34	207	193	14	2.587	10	1.597	18
64001	Steilshoop	0	16	12	4	569	1	271	40
64002	Steilshoop	8	113	138	-25	2.680	26	1.175	15
64003	Steilshoop	16	123	116	7	1.846	37	841	10
64004	Steilshoop	22	121	131	-10	2.268	20	1.037	15
64005	Steilshoop	23	145	163	-18	2.625	24	1.257	19
64006	Steilshoop	12	84	106	-22	1.798	31	867	14
64007	Steilshoop	14	123	86	37	2.165	13	1.057	23
64008	Steilshoop	14	115	127	-12	1.843	23	995	25
64009	Steilshoop	18	106	113	-7	1.988	22	1.117	24
64010	Steilshoop	7	87	126	-39	1.909	11	982	21
65001	Wellingsbüttel	0	87	46	41	869	0	403	42
65002	Wellingsbüttel	0	174	159	15	1.907	2	982	27
65003	Wellingsbüttel	14	68	74	-6	1.628	0	723	28
65004	Wellingsbüttel	18	148	116	32	2.561	1	1.208	28
65005	Wellingsbüttel	4	130	100	30	1.815	1	900	34
65006	Wellingsbüttel	5	101	112	-11	1.795	3	859	23
66001	Sasel	18	116	93	23	2.935	1	1.414	31
66002	Sasel	6	82	125	-43	2.060	1	1.073	31
66003	Sasel	9	145	121	24	2.531	2	1.141	22
66004	Sasel	10	144	95	49	2.421	3	1.265	32
66005	Sasel	2	105	97	8	2.076	2	962	23
66006	Sasel	3	116	113	3	2.432	2	1.140	25
66007	Sasel	7	118	91	27	2.318	1	1.033	25
66008	Sasel	10	118	67	51	2.228	0	883	18
66009	Sasel	15	89	85	4	2.361	1	1.061	22
66010	Sasel	2	83	94	-11	2.012	1	832	19

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
66011	Sasel								
67001	Poppenbüttel								
67002	Poppenbüttel	5	104	80	24	1.634	1	724	23
67003	Poppenbüttel	4	51	59	-8	1.698	1	739	18
67004	Poppenbüttel	0	53	38	15	1.332	0	602	41
67005	Poppenbüttel	2	76	67	9	1.775	1	786	22
67006	Poppenbüttel	9	144	150	-6	2.842	2	1.334	22
67007	Poppenbüttel	6	31	25	6	506	1	290	34
67008	Poppenbüttel	6	67	60	7	1.986	2	917	29
67009	Poppenbüttel	5	97	64	33	1.505	1	835	32
67010	Poppenbüttel	11	73	75	-2	1.631	13	867	24
67011	Poppenbüttel	6	81	73	8	1.723	1	733	26
67012	Poppenbüttel	10	224	8	216	1.223	0	230	92
67013	Poppenbüttel	1	61	72	-11	1.007	1	566	36
67014	Poppenbüttel	11	159	113	46	2.326	4	1.254	47
67015	Poppenbüttel	4	84	85	-1	1.681	1	842	31
68001	Hummelsbüttel	3	159	119	40	1.052	8	434	24
68002	Hummelsbüttel	26	164	149	15	2.855	18	1.385	24
68003	Hummelsbüttel	9	98	104	-6	2.311	15	1.069	19
68004	Hummelsbüttel	21	130	80	50	1.984	7	1.005	21
68005	Hummelsbüttel	7	48	65	-17	1.341	9	631	28
68006	Hummelsbüttel	2	125	103	22	1.947	3	845	31
68007	Hummelsbüttel	29	156	145	11	2.862	14	1.482	17
68008	Hummelsbüttel	6	96	92	4	2.410	3	1.305	34
68009	Hummelsbüttel	1	41	38	3	641	1	310	32
69001	Lemsahl-Mellingstedt	23	128	129	-1	3.727	1	1.541	17
69002	Lemsahl-Mellingstedt	27	101	108	-7	2.931	0	1.231	22
70001	Duvenstedt	24	122	90	32	2.710	1	1.068	19
70002	Duvenstedt	52	224	198	26	3.719	4	1.476	17
71001	Wohldorf-Ohlstedt	3	43	52	-9	782	2	371	24
71002	Wohldorf-Ohlstedt	21	85	92	-7	1.950	0	809	21
71003	Wohldorf-Ohlstedt	10	63	57	6	1.830	2	794	22
72001	Bergstedt	15	117	101	16	2.589	3	1.058	15
72002	Bergstedt	3	84	57	27	2.052	2	883	23
72003	Bergstedt	1	28	19	9	396	5	184	22
72004	Bergstedt	3	93	83	10	1.570	1	715	24
72005	Bergstedt	4	176	59	117	2.038	1	797	16
72006	Bergstedt	17	111	59	52	1.767	4	974	34

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
73001	Volksdorf	23	86	70	16	2.049	4	1.106	21
73002	Volksdorf	0	10	5	5	352	1	167	19
73003	Volksdorf	17	170	236	-66	2.755	2	1.111	24
73004	Volksdorf	0	32	42	-10	1.215	0	591	36
73005	Volksdorf	13	97	91	6	3.020	0	1.277	23
73006	Volksdorf	1	8	17	-9	455	1	196	22
73007	Volksdorf	11	65	69	-4	1.851	1	901	39
73008	Volksdorf	11	123	121	2	2.783	11	1.212	13
73009	Volksdorf								
73010	Volksdorf	25	159	116	43	2.775	2	1.080	31
73011	Volksdorf								
73012	Volksdorf	17	130	106	24	3.252	1	1.411	26
74001	Rahlstedt	8	67	86	-19	1.818	4	858	26
74002	Rahlstedt	2	82	64	18	2.140	1	942	23
74003	Rahlstedt	7	196	112	84	2.564	3	1.306	26
74004	Rahlstedt								
74005	Rahlstedt	13	136	110	26	2.119	6	1.183	24
74006	Rahlstedt	11	160	158	2	2.906	10	1.639	30
74007	Rahlstedt	7	86	71	15	1.397	2	746	29
74008	Rahlstedt	15	137	105	32	2.080	5	1.068	26
74009	Rahlstedt	31	183	185	-2	3.804	17	2.012	29
74010	Rahlstedt	9	82	123	-41	1.969	10	1.110	27
74011	Rahlstedt	21	143	152	-9	2.735	7	1.421	27
74012	Rahlstedt	19	189	174	15	2.886	9	1.585	22
74013	Rahlstedt	3	79	70	9	2.378	1	1.094	26
74014	Rahlstedt	12	151	137	14	3.298	23	1.684	18
74015	Rahlstedt	2	83	77	6	1.447	2	703	26
74016	Rahlstedt	30	264	242	22	4.593	6	2.500	21
74017	Rahlstedt	7	152	147	5	2.871	4	1.462	22
74018	Rahlstedt	19	175	138	37	2.482	3	1.273	20
74019	Rahlstedt	8	88	56	32	1.303	3	620	28
74020	Rahlstedt	39	204	237	-33	4.167	8	1.580	11
74021	Rahlstedt	69	485	400	85	7.093	12	3.347	18
74022	Rahlstedt	1	124	83	41	1.194	6	708	34
74023	Rahlstedt	9	195	199	-4	2.775	2	1.385	22
74024	Rahlstedt	18	162	167	-5	2.719	27	1.301	14
74025	Rahlstedt	11	274	236	38	2.928	25	1.488	21
74026	Rahlstedt	3	95	70	25	1.415	7	691	36
74027	Rahlstedt	14	168	151	17	1.969	3	968	32



Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
74028	Rahlstedt	5	43	39	4	986	9	531	21
74029	Rahlstedt	5	66	76	-10	1.471	3	725	23
74030	Rahlstedt	11	146	92	54	2.190	2	1.078	31
74031	Rahlstedt	19	149	99	50	2.614	13	1.421	29
74032	Rahlstedt	4	55	31	24	693	17	380	20
74033	Rahlstedt	8	96	134	-38	2.407	15	1.302	23
74034	Rahlstedt	19	66	64	2	1.325	18	725	22
74035	Rahlstedt	14	153	161	-8	2.962	26	1.563	19
74036	Rahlstedt	25	141	120	21	2.045	20	1.051	23
74037	Rahlstedt	17	140	132	8	3.120	15	1.492	20
74038	Rahlstedt								
75001	Lohbrügge								
75002	Lohbrügge	33	249	223	26	5.076	3	1.932	11
75003	Lohbrügge	10	90	83	7	1.819	8	952	30
75004	Lohbrügge	8	109	84	25	2.128	1	974	30
75005	Lohbrügge	16	111	91	20	2.473	17	1.306	41
75006	Lohbrügge	21	199	211	-12	3.866	19	1.921	24
75007	Lohbrügge	11	122	88	34	2.345	7	1.329	33
75008	Lohbrügge	16	81	92	-11	2.185	18	1.080	23
75009	Lohbrügge	5	82	90	-8	1.479	15	712	27
75010	Lohbrügge	8	118	114	4	1.710	8	1.118	30
75011	Lohbrügge	6	56	36	20	1.567	7	823	31
75012	Lohbrügge	4	48	41	7	909	12	548	31
75013	Lohbrügge	15	112	118	-6	1.718	7	977	25
75014	Lohbrügge	1	46	48	-2	795	6	476	24
75015	Lohbrügge	19	152	142	10	2.329	10	1.429	19
75016	Lohbrügge	8	117	135	-18	2.005	6	1.015	23
75017	Lohbrügge	5	80	61	19	1.334	10	772	23
75018	Lohbrügge	8	92	80	12	1.342	12	744	24
75019	Lohbrügge	29	311	295	16	4.486	22	2.180	14
76001	Bergedorf	50	164	169	-5	3.579	15	1.818	23
76002	Bergedorf	17	118	117	1	2.088	30	915	16
76003	Bergedorf	6	237	99	138	1.301	7	600	15
76004	Bergedorf	17	236	263	-27	2.557	13	1.695	19
76005	Bergedorf	12	72	60	12	1.347	8	753	19
76006	Bergedorf								
76007	Bergedorf	19	178	183	-5	2.528	3	1.210	17
76008	Bergedorf	13	93	72	21	1.972	1	901	25

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
76010	Bergedorf - Nettelburg-Süd	29	158	130	28	3.880	3	1.734	19
76011	Bergedorf	23	106	81	25	1.428	11	903	30
76012	Bergedorf	1	78	63	15	1.339	12	702	15
76013	Bergedorf	26	247	269	-22	3.186	11	1.859	13
76014	Bergedorf	5	113	134	-21	1.542	9	880	18
76015	Bergedorf	5	73	62	11	1.121	2	579	22
76016	Bergedorf	8	94	58	36	1.261	4	702	38
76017	Bergedorf	11	103	96	7	1.609	6	982	18
76018	Bergedorf	6	110	104	6	1.281	7	542	21
76024	Bergedorf - Nettelburg-Süd	3	51	48	3	1.290	1	586	37
77001	Curslack	20	259	280	-21	3.969	5	1.527	15
78001	Altengamme	19	82	44	38	2.267	3	989	20
79001	Neuengamme	19	93	92	1	2.189	2	1.003	21
79002	Neuengamme	14	92	62	30	1.416	3	601	20
80001	Kirchwerder	33	137	107	30	3.276	2	1.447	18
80002	Kirchwerder	4	92	77	15	1.740	1	801	19
80003	Kirchwerder	27	149	133	16	2.600	3	1.204	19
80004	Kirchwerder	14	72	46	26	1.735	2	727	21
81001	Ochsenwerder	15	131	101	30	2.440	2	1.135	21
82001	Reitbrook	1	15	19	-4	482	2	227	25
83001	Allermöhe	4	14	10	4	338	2	159	18
83003	Allermöhe	0	51	42	9	1.022	2	461	18
84001	Billwerder	5	48	60	-12	968	3	469	22
84002	Billwerder	0	13	9	4	368	6	173	17
85001	Moorfleet	10	43	67	-24	1.195	5	574	15
85002	Moorfleet								
86001	Tatenberg	4	21	12	9	551	1	239	19
87001	Spadenland	0	14	27	-13	501	2	223	19
88001	Harburg	7	158	184	-26	1.772	2	1.082	12
88002									
88003	Harburg	0	65	72	-7	356	2	99	16
88004	Harburg	21	248	274	-26	3.257	13	2.070	13
88005	Harburg	25	234	326	-92	2.383	12	1.146	17
88006	Harburg	21	226	267	-41	2.705	15	1.639	14
88007	Harburg	20	232	278	-46	3.384	15	2.111	11
88008	Harburg	10	127	172	-45	1.952	19	1.228	15
88009	Harburg	60	450	500	-50	5.264	27	2.966	8
88010	Harburg	9	96	124	-28	1.545	21	815	15

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
89001	Neuland	2	18	30	-12	500	8	222	13
89002	Neuland	0	9	13	-4	446	3	219	23
89003	Neuland	0	16	16	0	321	4	165	19
89004	Neuland								
90001	Gut Moor								
91001	Wilstorf	11	167	132	35	1.996	11	967	35
91002	Wilstorf	33	263	272	-9	3.097	16	1.849	16
91003	Wilstorf	15	188	188	0	2.312	18	1.238	14
91004	Wilstorf	16	100	82	18	1.934	5	1.063	28
91005	Wilstorf	4	83	59	24	1.333	7	654	22
91006	Wilstorf	21	158	118	40	2.401	11	1.442	24
91007	Wilstorf	32	247	222	25	3.466	13	1.744	17
92001	Rönneburg	17	138	126	12	3.287	5	1.505	18
93001	Langenbek	13	168	183	-15	4.157	6	1.987	21
94001	Sinstorf	13	140	103	37	1.688	7	857	19
94002	Sinstorf	30	153	114	39	1.879	10	735	22
95001	Marmstorf	34	176	122	54	3.517	9	1.868	33
95002	Marmstorf	1	37	27	10	921	1	418	29
95003	Marmstorf	1	39	46	-7	1.079	1	491	25
95004	Marmstorf	7	78	69	9	1.956	4	945	26
95005	Marmstorf	5	56	39	17	1.512	3	821	32
96001	Eißendorf	21	216	213	3	3.460	12	1.779	24
96002	Eißendorf	6	201	190	11	2.738	14	1.609	19
96003	Eißendorf	14	110	118	-8	1.918	4	944	24
96004	Eißendorf	35	194	208	-14	2.322	21	1.404	14
96005	Eißendorf	10	217	184	33	2.473	13	1.426	26
96006	Eißendorf	23	226	175	51	3.971	4	1.857	22
96007	Eißendorf	5	99	61	38	1.754	5	846	25
96008	Eißendorf	3	54	64	-10	901	20	440	21
96009	Eißendorf	15	116	98	18	2.380	9	1.089	19
96010	Eißendorf	14	107	144	-37	2.407	5	1.241	25
96011	Eißendorf								
97001	Heimfeld	0	55	65	-10	992	6	513	24
97002	Heimfeld								
97003	Heimfeld	5	108	144	-36	1.229	25	722	9
97004	Heimfeld								
97005	Heimfeld	5	115	59	56	1.540	1	705	25
97006	Heimfeld	8	142	136	6	2.284	5	1.315	24
97007	Heimfeld	32	194	227	-33	2.577	18	1.461	11

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umrüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
97008	Heimfeld	19	243	190	53	2.410	6	1.198	20
97009	Heimfeld	20	240	254	-14	2.765	16	1.644	14
97010	Heimfeld	29	230	231	-1	4.014	13	1.969	17
97011	Heimfeld	25	242	277	-35	3.114	11	1.883	13
98001	Moorburg								
98002	Moorburg	13	20	49	-29	528	11	266	12
98003	Moorburg								
99001	Altenwerder								
99002	Altenwerder								
100001	Hausbruch								
100002	Hausbruch	39	123	135	-12	3.029	8	1.176	10
100003	Hausbruch								
100004	Hausbruch	31	197	156	41	4.121	35	1.430	16
100005	Hausbruch	4	60	73	-13	1.805	6	794	21
100006	Hausbruch	1	41	26	15	860	2	376	25
100007	Hausbruch	39	181	185	-4	4.403	21	2.115	26
100008	Hausbruch	0	47	54	-7	577	18	343	15
100009	Hausbruch	16	95	99	-4	1.974	1	835	21
100010	Hausbruch	1	14	14	0	409	5	225	25
101001	Neugraben-Fischbek								
101002	Neugraben-Fischbek								
101003	Neugraben-Fischbek								
101004	Neugraben-Fischbek	0	23	16	7	427	33	174	7
101005	Neugraben-Fischbek	1	85	57	28	1.605	3	685	22
101006	Neugraben-Fischbek	11	122	101	21	1.835	16	729	12
101007	Neugraben-Fischbek	35	136	154	-18	3.047	22	1.414	21
101008	Neugraben-Fischbek								
101009	Neugraben-Fischbek	35	118	138	-20	3.185	26	1.416	14
101010	Neugraben-Fischbek	30	194	153	41	3.502	7	1.684	22
101011	Neugraben-Fischbek	11	168	132	36	2.189	15	1.127	25
101012	Neugraben-Fischbek	12	74	74	0	1.608	9	801	24
101013	Neugraben-Fischbek	9	147	161	-14	3.082	20	1.515	22
101014	Neugraben-Fischbek	26	117	113	4	3.417	10	1.616	27
101015	Neugraben-Fischbek								
101016	Neugraben-Fischbek	23	103	117	-14	3.514	3	1.715	27

Statistische Gebiete	Stadtteil	Umzüge innerhalb des statistischen Gebiets 2011	innerstädtische Zuzüge 2012 (absolut)	innerstädtische Fortzüge 2012 (absolut)	innerstädtischer Wanderungssaldo 2012	Bevölkerung 2012	Anteil SGB II-Berzieher an der Bevölkerung (%) 2012	Haushalte 2012 (absolut)	Anteil Einwohner 65 Jahre und älter 2012 (%)
<b>102001</b>	Francop	2	20	13	7	692	5	327	18
<b>103001</b>	Neuenfelde	9	32	35	-3	704	5	331	20
<b>103002</b>	Neuenfelde	35	80	109	-29	1.927	18	732	11
<b>103003</b>	Neuenfelde	14	59	30	29	1.095	3	544	18
<b>103004</b>	Neuenfelde	3	40	24	16	835	5	385	20
<b>104001</b>	Cranz	12	23	20	3	791	10	416	19
<b>107001</b>	Neuallermöhe	24	191	82	109	1.834	0	602	3
<b>107002</b>	Neuallermöhe	24	54	56	-2	1.079	0	399	7
<b>107003</b>	Neuallermöhe	0	59	74	-15	1.414	0	471	2
<b>107004</b>	Neuallermöhe	26	97	118	-21	1.404	0	570	5
<b>107005</b>	Neuallermöhe	35	126	182	-56	1.965	0	686	4
<b>107006</b>	Neuallermöhe	16	128	158	-30	1.850	0	797	5
<b>107007</b>	Neuallermöhe	1	58	47	11	636	0	236	6
<b>107008</b>	Neuallermöhe	17	87	130	-43	1.678	0	669	7
<b>107009</b>	Neuallermöhe	0	43	57	-14	1.396	0	427	2
<b>107010</b>	Neuallermöhe	9	129	137	-8	1.915	0	708	6
<b>107011</b>	Neuallermöhe	2	35	36	-1	825	0	357	9
<b>107012</b>	Neuallermöhe	12	126	142	-16	1.914	0	902	13
<b>107013</b>	Neuallermöhe	22	144	160	-16	2.722	0	1.241	11
<b>107014</b>	Neuallermöhe	0	50	77	-27	1.287	0	511	9
<b>107015</b>	Neuallermöhe	0	63	94	-31	1.875	0	658	5
Quelle: Statistikamt Nord und Melderegister, Berechnungen Analyse & Konzepte.							ANALYSE & KONZEPTE		