

# Gutachten zur Beurteilung der Lage/ Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg – eine Analyse von Umfang und Struktur der Wanderungen

Bericht



**empirica**

**Auftraggeber**

Freie und Hansestadt Hamburg

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 91 48 9-0  
Fax 0322 295 661 69  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Thomas Abraham, Ludger Baba, Matthias Nostadt

**Projektnummer**

2019105

Bonn, 28. Mai 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung .....	1
1. Einleitung.....	6
1.1 Ziel und Hintergrund der Untersuchung .....	6
1.2 Vorgehen und Methodik .....	6
2. Analyse der Wanderungsstatistik.....	12
2.1 Die gesamtstädtische Perspektive der Zuwanderung.....	12
2.1.1 Treiber der Zuwanderung: Hamburger Arbeitsmarkt und Hochschulen.....	12
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung seit 1995.....	14
2.1.3 Zuzüge (2013 – 2018) nach Herkunftsregion und Staatsangehörigkeit.....	16
2.1.4 Zuzüge (2013 bis 2018) nach Alter.....	19
2.2 Zuwanderung in die Hamburger Teilräume .....	24
2.2.1 Zuzüge in Raumtypen nach Herkunft und Staatsangehörigkeit .....	24
2.2.2 Zuzüge in die Raumtypen nach Alter .....	27
2.3 Innerstädtische Umzüge.....	35
2.3.1 Umzüge insgesamt .....	35
2.3.2 Umzüge nach Altersklassen.....	38
3. Schriftliche Befragung von Zuwandernden seit 2013 .....	42
3.1 Vorbemerkungen .....	42
3.2 Gründe für den Zuzug nach Hamburg.....	47
3.3 Der erste Wohnstandort .....	50
3.3.1 Wo wurde hingezogen? .....	50
3.3.2 Wohnformen und Ausstattungsmerkmale .....	56
3.3.3 Wohnflächen und Wohnkosten .....	62
3.3.4 Gründe für die Wahl der ersten Wohnung .....	66
3.4 Die temporäre Perspektive der Zugezogenen.....	69
3.5 Kompromisse bei der Wohnungswahl .....	74
3.6 Umzug seit dem Zuzug .....	78
3.6.1 Veränderte Haushaltstypen und Umzugshäufigkeit .....	78
3.6.2 Wohin wurde umgezogen? .....	79
3.6.3 Wohnformen, Ausstattung, Wohnkosten .....	83
3.6.4 Umzugsverhalten unterschiedlicher Haushaltstypen .....	87
3.6.5 Hauptgründe für die Wahl der Wohnung .....	92
3.6.6 Kompromisse beim Umzug .....	94

---

3.7	Zukünftige Wohnsituation.....	97
3.7.1	Umzugsabsichten .....	97
3.7.2	Präferierte Wohnformen und Wohnorte von Umzugswilligen.....	98
4.	Schriftliche Befragung in Neubauquartieren.....	100
4.1	Vorbemerkungen .....	100
4.2	Woher kommen die Neubaunachfrager in Hamburg und im Umland?.....	101
4.3	Was wurde gesucht und was gefunden? .....	103
4.4	Warum haben sich Neubaubezieher für die Wohnung entschieden? .....	107
5.	Fazit .....	110
5.1	Wanderungsvolumen und Wanderungsstruktur .....	110
5.2	Standort- und Teilmarktauswahl der zuwandernden Haushaltstypen .....	112
5.3	Weiteres Wanderungsverhalten der Haushaltstypen.....	115
5.4	Wohnungsneubau und Wanderungen.....	118
5.5	Mittelfristige Trends in den Wanderungsbewegungen .....	119
	Anhang .....	125
6.	Besonderheiten der Sonderauswertung .....	125
7.	Institutionen der Gesprächspartner für die Expertengespräche .....	126
8.	Fragebogen der Wanderungsbefragung .....	127
9.	Fragebogen der Neubaubefragung .....	135
10.	Literatur.....	139

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1:	RAUMTYPEN IN HAMBURG	7
ABBILDUNG 2:	RAUMTYPEN AUF BASIS DER HAMBURGER STADTTEILE	9
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITS- UND WOHNORT HAMBURG, 2005 – 2020	12
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER STUDIERENDEN AM HOCHSCHULSTANDORT HAMBURG, 2008 – 2018 (WINTERSEMESTER)	13
ABBILDUNG 5:	EINWOHNERENTWICKLUNG, HAMBURG 1995 – 2019	14
ABBILDUNG 6:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, HAMBURG 1995 – 2019 (SALDEN)	15
ABBILDUNG 7:	ZUZÜGE NACH HAMBURG NACH REGION UND STAATSANGEHÖRIGKEIT, 2013 – 2018 (GESAMTZEITRAUM)	18
ABBILDUNG 8:	ZUZÜGE NACH HAMBURG NACH REGION UND STAATSANGEHÖRIGKEIT, 2013 – 2018 (EINZELJAHRE)	18
ABBILDUNG 9:	ALTERSSTRUKTUR DER ZUZÜGE NACH HAMBURG NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT 2013 – 2018 IM VERGLEICH ZUR BESTANDSBEVÖLKERUNG 2018	19
ABBILDUNG 10:	ALTERSSTRUKTUR DER ZUZÜGE IM GROßSTADTVERGLEICH, 2013 – 2018	20
ABBILDUNG 11:	UNTER 18-JÄHRIGE: ZUZÜGE NACH HAMBURG NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT UND HERKUNFT, 2013 – 2018 BITTE DIE DATEN MIT DER ALTERSSTRUKTUR DER GEFLÜCHTETEN NACH VERTEILUNG ABGLEICHEN	21
ABBILDUNG 12:	18- BIS UNTER 30-JÄHRIGE: ZUZÜGE NACH HAMBURG NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT UND HERKUNFT, 2013–2018	22
ABBILDUNG 13:	30 BIS UNTER 65 JAHRE: ZUZÜGE NACH HAMBURG NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT UND HERKUNFT, 2013 – 2018	23
ABBILDUNG 14:	65 JAHRE UND ÄLTER: ZUZÜGE NACH HAMBURG NACH STAATSANGEHÖRIGKEIT UND HERKUNFT, 2013 - 2018	24
ABBILDUNG 15:	ZUZÜGE NACH HAMBURG NACH RAUMTYPEN	25
ABBILDUNG 16:	ZUZUGSINTENSITÄTEN IN HAMBURG, 2013 – 2018	26
ABBILDUNG 17:	HERKUNFT UND ZIEL (RAUMTYP) DER ZUZÜGE NACH HAMBURG, 2013-2018	27
ABBILDUNG 18:	ALTERSSTRUKTUR DER ZUZÜGE NACH RAUMTYPEN, 2013 - 2018	28
ABBILDUNG 19:	UNTER 18-JÄHRIGE (FAMILIEN): HERKUNFT UND ZIEL DER ZUZÜGE, 2013-2018	29

---

ABBILDUNG 20:	UNTER 18-JÄHRIGE (FAMILIEN): ZUZUGSINTENSITÄTEN IM STADTGEBIET, 2013 – 2018	30
ABBILDUNG 21:	18- BIS UNTER 30-JÄHRIGE (STUDIERENDE / AUSZUBILDENDE, BERUFSSTARTER): HERKUNFT UND ZIEL DER ZUZÜGE, 2013-2018	31
ABBILDUNG 22:	18- BIS UNTER 30-JÄHRIGE (STUDIERENDE / AUSZUBILDENDE, BERUFSSTARTER): ZUZUGSINTENSITÄTEN IM STADTGEBIET, 2013 – 2018	32
ABBILDUNG 23:	30- BIS UNTER 65-JÄHRIGE (ERWACHSENE IM MITTLEREN ALTER): HERKUNFT UND ZIEL DER ZUZÜGE, 2013 – 2018	33
ABBILDUNG 24:	30- BIS UNTER 65-JÄHRIGE (ETABLIERTE): ZUZUGSINTENSITÄTEN IM STADTGEBIET, 2013 – 2018	33
ABBILDUNG 25:	65-JÄHRIGE UND ÄLTER (ÄLTERE): HERKUNFT UND ZIEL DER ZUZÜGE, 2013 - 2018	34
ABBILDUNG 26:	65-JÄHRIGE UND ÄLTER (ÄLTERE): ZUZUGSINTENSITÄTEN IM STADTGEBIET, 2013 – 2018	35
ABBILDUNG 27:	ÜBERSICHT DER RAUMTYPEN AUF STADTTEILEBENE IN HAMBURG	36
ABBILDUNG 28:	HERKUNFT UND ZIEL DER UMZÜGE INNERHALB HAMBURGS, 2013 - 2018 (TABELLE)	37
ABBILDUNG 29:	UNTER 18-JÄHRIGE: HERKUNFT UND ZIEL DER UMZÜGE INNERHALB HAMBURGS, 2013 - 2018 (TABELLE)	38
ABBILDUNG 30:	18- BIS UNTER 65-JÄHRIGE: HERKUNFT UND ZIEL DER UMZÜGE INNERHALB HAMBURGS, 2013 - 2018 (TABELLE)	40
ABBILDUNG 31:	ÜBER 65-JÄHRIGE: HERKUNFT UND ZIEL DER UMZÜGE INNERHALB HAMBURGS, 2013 - 2018 (TABELLE)	41
ABBILDUNG 32:	ANTEIL DER ZUZÜGE NACH HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ALTER: VERGLEICH DER WANDERUNGSBEFRAGUNG MIT DER WANDERUNGSSTATISTIK	42
ABBILDUNG 33:	ZUGEZOGENE NACH HAMBURG NACH HAUSHALTSTYP UND DURCHSCHNITTLICHER HAUSHALTSGRÖßE	43
ABBILDUNG 34:	HAUSHALTSTYPEN NACH HERKUNFTSREGION UND STAATSANGEHÖRIGKEIT	44
ABBILDUNG 35:	EINKOMMENSNIVEAU (ÄQUIVALENZEINKOMMEN) DER ZUGEZOGENEN NACH HAUSHALTSTYP, STAATSANGEHÖRIGKEIT UND HERKUNFTSREGION	45
ABBILDUNG 36	VERTEILUNG DER NETTO PERSONEN ÄQUIVALENZEINKOMMEN IN HAMBURG NACH BESTANDSBEVÖLKERUNG (SOEP, 2013 - 2018, PREISBEREINIGT) UND ZUZIEHENDEN (WANDERUNGSBEFRAGUNG 2020)	46

---

---

ABBILDUNG 37:	HAUPTGRUND FÜR DEN ZUZUG NACH HAMBURG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT UND WEITEREN ZUZUGSGRÜNDEN	48
ABBILDUNG 38:	SUCHRAUM BEIM ZUZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND (MEHRFACHANTWORTEN)	50
ABBILDUNG 39:	GEFUNDENER RAUMTYP BEIM ZUZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND	54
ABBILDUNG 40:	GEFUNDENER LAGE-, BAU- UND PREISTYP BEIM ZUZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND	55
ABBILDUNG 41:	VERGLEICH DER ZUZUGSSTRUKTUR DER WANDERUNGSBEFRAGUNG UND DER WANDERUNGSSTATISTIK IN DIE RAUMTYPEN (ANTEIL DER ZUGEZOGENEN PERSONEN)	56
ABBILDUNG 42:	WOHNFORM BEIM ZUZUG NACH HAMBURG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND, RAUMTYP	58
ABBILDUNG 43:	AUSSTATTUNGSMERKMALE BEIM ZUZUG NACH HAMBURG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND, RAUMTYP	61
ABBILDUNG 44:	WOHNFLÄCHE BEIM ZUZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND, RAUMTYP, WOHNFORM	63
ABBILDUNG 45:	MIETE BEIM ZUZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND, RAUMTYP, WOHNFORM	65
ABBILDUNG 46:	HAUPTGRUND FÜR DIE WAHL DER ERSTEN WOHNUNG IN HAMBURG	67
ABBILDUNG 47:	TEMPORÄRE PERSPEKTIVE BEIM ZUZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND	70
ABBILDUNG 48:	GRÜNDE FÜR DIE TEMPORÄRE PERSPEKTIVE BEIM ZUZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND (MEHRFACHANTWORTEN)	71
ABBILDUNG 49:	ANTEIL DER ZUGEZOGENEN MIT EINER ZWISCHENZEITLICH VERÄNDERTEN TEMPORÄREN PERSPEKTIVE NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND	73
ABBILDUNG 50:	GRÜNDE FÜR DIE VERÄNDERTE TEMPORÄRE PERSPEKTIVE NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, HERKUNFTSREGION, STAATSANGEHÖRIGKEIT, ZUZUGSGRUND (MEHRFACHANTWORTEN)	74
ABBILDUNG 51:	ANTEIL DER ZUGEZOGENEN, DIE KOMPROMISSE BEI DER WAHL DER ERSTEN WOHNUNG EINGINGEN	76

---

---

ABBILDUNG 52:	STANDORT- UND WOHNUNGSBEZOGENE KOMPROMISS-BEREICHE BEIM ZUZUG NACH HAMBURG	77
ABBILDUNG 53:	STRUKTUR DER HAUSHALTSTYPEN BEIM ZUZUG NACH HAMBURG UND AKTUELL	78
ABBILDUNG 54:	UMZÜGE SEIT DEM ZUZUG NACH HAMBURG NACH HAUSHALTSTYPEN BEIM ZUZUG	79
ABBILDUNG 55:	GESUCHTE WOHNORTE BEIM UMZUG IN HAMBURG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, STAATSANGEHÖRIGKEIT, RAUMTYP (MEHRFACHANTWORTEN)	80
ABBILDUNG 56:	RAUMTYP BEIM UMZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, STAATSANGEHÖRIGKEIT, RAUMTYP	82
ABBILDUNG 57:	WOHNFORM BEIM UMZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, STAATSANGEHÖRIGKEIT UND RAUMTYP	84
ABBILDUNG 58:	AUSSTATTUNG DER WOHNUNG BEIM UMZUG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, STAATSANGEHÖRIGKEIT, RAUMTYP, WOHNFORM	85
ABBILDUNG 59:	WOHNFLÄCHE BEIM UMZUG IN HAMBURG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, STAATSANGEHÖRIGKEIT, RAUMTYP, WOHNFORM	86
ABBILDUNG 60:	MTL. NETTO-MIETE BEIM UMZUG IN HAMBURG NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, STAATSANGEHÖRIGKEIT, RAUMTYP, WOHNFORM	87
ABBILDUNG 61:	HAUPTGRUND FÜR DIE WAHL DES AKTUELLEN WOHNSTANDORTES NACH HAUSHALTSTYP, EINKOMMEN, STAATSANGEHÖRIGKEIT, RAUMTYP	93
ABBILDUNG 62:	ANTEIL DER HAUSHALTE, DIE KOMPROMISSE BEIM UMZUG EINGINGEN	95
ABBILDUNG 63:	STANDORT- UND WOHNUNGSBEZOGENE KOMPROMISS-BEREICHE BEIM UMZUG IN HAMBURG	96
ABBILDUNG 64:	ZUKÜNFTIGE UMZUGSABSICHTEN NACH HAUSHALTSTYPEN	97
ABBILDUNG 65:	PRÄFERIERTE WOHNFORMEN UMZUGSBEREITER HAUSHALTE IN HAMBURG (MEHRFACHANTWORTEN)	98
ABBILDUNG 66:	PRÄFERIERTE WOHNORTE UMZUGSBEREITER HAUSHALTE IN HAMBURG (MEHRFACHANTWORTEN)	99
ABBILDUNG 67:	NEUBAUGEBIETE DER BEFRAGUNG	100
ABBILDUNG 68:	BEFRAGTE NACH HAUSHALTSTYP, WOHNORT UND HERKUNFT UND DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÖE	101
ABBILDUNG 69:	HERKUNFT DER NEUBAUBEZIEHER IN HAMBURG UND IM UMLAND NACH WOHNUNGSMARKTSEGMENT	102
ABBILDUNG 70:	FOKUS DER WOHNUNGSSUCHE NACH AKTUELLEM WOHNORT	104
ABBILDUNG 71:	FOKUS DER WOHNUNGSSUCHE NACH HERKUNFT	104

---

ABBILDUNG 72:	FOKUS DER WOHNUNGSSUCHE NACH HAUSHALTSTYP UND WOHNORT (MEHRFACHANTWORTEN)	105
ABBILDUNG 73:	GESUCHTE UND GEFUNDENE WOHNFORM NACH HAUSHALTSTYP	105
ABBILDUNG 74:	GESUCHTE UND GEFUNDENE AUSSTATTUNG NACH HAUSHALTSTYP	106
ABBILDUNG 75:	GESUCHTE UND GEFUNDENE WOHNFLÄCHE UND WOHNKOSTEN NACH HAUSHALTSTYP UND WOHNORT	107
ABBILDUNG 76:	HAUPTGRUND FÜR DIE WAHL DER WOHNUNG NACH HAUSHALTSTYP, WOHNORT, WOHNFORM UND MIETE / EIGENTUM	108
ABBILDUNG 77:	SCHÄTZUNG DER ZWISCHEN 2013 UND 2018 NACH HAMBURG ZUGEZOGENEN HAUSHALTE	111
ABBILDUNG 78:	BINNENWANDERUNGSSALDEN DER STADT HAMBURG 2005 BIS 2016 UND 2017 BIS 2017 (Ø P.A.)	122
ABBILDUNG 79:	QUANTITATIVE ABDECKUNG DER SONDERAUSWERTUNG	125

## KURZFASSUNG

Zielsetzung der vorliegenden Studie ist die Gewinnung tiefergehender Erkenntnisse über die Zuzüge nach Hamburg. Im Fokus stehen die folgenden Fragen:

- Wie haben sich das Wanderungsvolumen und die Wanderungsstruktur in den letzten Jahren in Hamburg verändert?
- Wie stellt sich die Standort- und Teilmarktauswahl der zuwandernden Haushaltstypen dar?
- Wie stellt sich das weitere Wanderungsverhalten der Haushaltstypen dar - insbesondere in Bezug auf die Abwanderung ins Umland?
- Welche Potenziale birgt der Hamburger Wohnungsmarkt - insbesondere gegenüber dem direkten Umland?
- Welche mittelfristigen Trends in den Wanderungsbewegungen lassen sich auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse für Hamburg ableiten?

Zur Beantwortung der Fragen wurden Raumtypen, die das Hamburger Stadtgebiet differenzieren, gebildet, Haushaltstypen definiert (die als Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt verstanden werden), die Hamburger Wanderungsstatistik der Jahre 2013 bis 2018 ausgewertet, zwei schriftliche Haushaltsbefragungen (Zugewanderte, Neubaubezieher in Hamburg und im Umland) durchgeführt und mit Experten des Hamburger Wohnungsmarktes zur Validierung der Ergebnisse gesprochen. Die Aussagen der Experten sind in den jeweiligen Kapiteln eingeflossen.

Die Stadt Hamburg ist in den letzten Jahren vor allem durch gestiegene Wanderungsüberschüsse auf rund 1,9 Mio. Einwohner im Jahr 2019 (Stichtag der hier zu Grunde liegenden Auswertung) gewachsen. Zwischen 2013 und 2018 lag der Wanderungsüberschuss im Schnitt bei mehr als 20.000 Personen pro Jahr.

Nach Hamburg zogen insbesondere junge Menschen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren, die zum Studieren und Arbeiten in die Stadt kamen. Es wanderten aber auch Familien und Personen im mittleren Alter zu. Die Zahl und der Anteil älterer Zuwanderer ab 65 Jahren waren dagegen gering. Hinsichtlich dieser Wanderungsmuster unterscheidet sich Hamburg damit nicht von den meisten übrigen deutschen Großstädten.

Prägend für die Hamburger Wanderungen der letzten Jahre waren deutliche Wanderungsgewinne mit dem Ausland und sinkende Wanderungsgewinne mit Deutschland. In den Jahren 2015 und 2016 kamen viele Flüchtlinge nach Hamburg. Daher war der Wanderungsüberschuss in den beiden Jahren besonders hoch. Die Flüchtlingszuwanderung hat sich in 2017 und 2018 wieder auf das Niveau der Jahre vor 2015 normalisiert und führte zu einem Rückgang des Wanderungsüberschusses. Die Weiterwanderung geflüchteter Menschen nach Hamburg aus Deutschland nach Ende der Wohnsitzauflage, bzw. nach Wohnortwahlfreiheit andernorts, war quantitativ (bislang) gering.

Während Hamburg mit dem übrigen Deutschland und mit dem Ausland zwischen 2013 und 2018 Wanderungsgewinne hatte, verlor es durch Wanderungen Einwohner an das Umland (sechs Umlandkreise), darunter relativ viele Familien, die häufig preisgetrieben abwanderten. Zudem ist davon auszugehen, dass die Familienabwanderung aus Hamburg über das Umland i.e.S. hinausreichte, auch weil die Immobilienpreise in den sechs Umlandkreisen in den letzten Jahren deutlich anstiegen. Solche sich über die Jahre sukzessive nach außen verlagernden Kaskadenwanderungen gibt es auch in anderen deutschen Großstadregionen.

Die das Hamburger Zuwanderungsgeschehen maßgeblich bestimmenden Haushaltstypen Studierende / Auszubildende (18 bis unter 25-

Jährige) und Berufsstarter (25 bis unter 35-Jährige) kamen nicht nur aufgrund des Studiums und des Arbeitsplatzes nach Hamburg, sondern für sie spielte oft auch die Attraktivität der Stadt Hamburg eine Rolle. Beide Haushaltstypen wählten bei ihrem Zuzug nach Hamburg häufig zentral gelegene Wohnstandorte. Bei den im Rahmen der vorliegenden Studie gebildeten Raumtypen wanderten sie bevorzugt in mehrfamilienhaus-geprägte Raumtypen im Zentrum und in der Zwischenstadt. Sowohl Studierende/Auszubildende als auch Berufsstarter präferierten fast ausschließlich Mietwohnungen.

Etablierte Ein- und Zweipersonenhaushalte haben eine große Altersspanne, die von 35 bis unter 65 Jahren reicht. Daher wanderten auch absolut viele in dieser Altersgruppe nach Hamburg zu. Auch bei diesem Haushaltstyp war der Arbeitsplatz als Zuzugsmotiv dominant. Der räumliche Fokus der Etablierten lag ähnlich wie bei den Berufsstartern auf Mehrfamilienhaus-geprägten Raumtypen in zentralen Lagen (Zentrum, Zwischenstadt). In erster Linie präferierten beiden Haushaltstypen das Wohnen zur Miete.

Gegenüber der großen Gruppe der Studierenden / Auszubildenden und Berufsstartern zogen zwar relativ wenige Familien nach Hamburg. Aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,5 Personen lag ihr Bevölkerungsanteil (an den zugewanderten Personen) aber bei immerhin einem Viertel. Befragte Familien, die nach Hamburg gezogen sind, haben als Hauptmotiv den Arbeitsplatz genannt, gaben aber auch öfter an, dass sie aufgrund der Partnerschaft nach Hamburg ziehen oder weil sie in die Heimatstadt zurückkehren. Bei der Wohnstandortwahl von zuziehenden Familien ist nach der Herkunft zu differenzieren. Familien, die aus dem Umland nach Hamburg zogen, wählten häufiger Wohnstandorte am Hamburger Stadtrand (bestehende soziale Kontakte und Kita- und Schulstandorte können beibehalten werden) als Familien, die aus dem übrigen Deutschland zugezogen sind. Diese zogen häufiger in Mehrfamilienhaus-geprägte Raumtypen im Zentrum und der Zwischenstadt. Familien aus dem Ausland (ohne TOP-Flüchtlings-

länder) hatten ein ähnliches räumliches Zuwanderungsmuster wie Familien aus dem übrigen Deutschland. Zwar zogen die meisten Familien in Mietwohnungen, insbesondere diejenigen, die in Mehrfamilienhaus-geprägte Raumtypen im Zentrum und der Zwischenstadt zogen. Die hohe Präferenz von Familien für das Ein-/Zweifamilienhaus führte jedoch dazu, dass ein nennenswerter Anteil auch das Ein-/Zweifamilienhaus wählte (auch zur Miete).

Die relativ wenigen älteren Haushalte, die in den letzten Jahren nach Hamburg zuzogen, hatten eine hohe Präferenz für den Hamburger Stadtrand. Diese Präferenz war ausgeprägter bei den Älteren, die aus dem Umland zuzogen als bei den Älteren aus dem übrigen Deutschland. Letztere wählten häufiger Mehrfamilienhaus-geprägte Raumtypen im Zentrum und in der Zwischenstadt. Hinter der Präferenz von Älteren für den Stadtrand stehen nachvollziehbare Motive: Das Wohnen am Stadtrand ist günstiger als in zentralen Lagen und bietet ein ruhiges Wohnen sowie Nähe zum Grün. Ältere aus dem Umland können ihre Sozialkontakte beibehalten, da sie nur wenige Kilometer umziehen. Ältere Haushalte aus dem übrigen Deutschland zogen in die Nähe ihrer Kinder, die mit ihren Familien am Hamburger Stadtrand leben. Ältere, die an den Stadtrand gezogen sind, wählten dort in erster Linie Mietwohnungen in fußläufiger Nähe der Versorgungsstandorte in den Stadtteilen.

Das Haushaltseinkommen bestimmte beim Zuzug nur in begrenztem Maß die Wahl des Wohnstandortes. So wählten Studierende / Auszubildende, die zumeist über geringe Einkommen verfügten, häufig zentrale und damit auch höherpreisige Raumtypen (Nähe zur Hochschule und eine Präferenz für „Szene-Lagen“). Berufsstarter hatten oft höhere Einkommen, wählten aber seltener als etablierte Haushalte, die ebenfalls höhere Einkommen hatten, höherpreisige Raumtypen. Das Einkommen korrespondierte stärker mit der Ausstattung der Wohnung. So wählten z. B. höhere Einkommensgruppen öfter einen Neubau als Haushalte im unteren Einkommensdrittel.

Nach der Befragung ist jeder zweite seit 2013 zugezogene Haushalt wieder (d. h. erneut) in

der Stadt umgezogen. Im Schnitt waren das 6,5% der zugezogenen Haushalte pro Jahr. Je jünger der Haushalt, desto höher war die Fluktuation. Etablierte Haushalte wählten vor allem Mehrfamilienhaus-geprägte Lagen mit überdurchschnittlichem Preisniveau in der Zwischenstadt. Berufsstarter und Studierende / Auszubildende zogen häufig in Mehrfamilienhaus-geprägte Lagen mit unterdurchschnittlichem Preisniveau in der Zwischenstadt. Die Präferenzen von Familien und von Älteren für den Hamburger Stadtrand zeigten sich auch bei den Umzügen. Viele umgezogene Haushalte blieben jedoch in ihrem Raumtyp.

Umzüge sind auch Ausdruck veränderter Lebenssituationen. 30% der umgezogenen Studierenden (Haushaltstyp bei Zuzug) wurden zu Berufsstartern und 30% der Berufsstarter zu Familien. Ein wichtiger Umzugsanlass war das Zusammenziehen mit dem/der Partner/in. Das spielt auch eine Rolle, wenn sich die Lebenssituation nicht ändert. Bei den Berufsstartern, die Berufsstarter geblieben sind, stieg der Anteil derjenigen in einer Partnerschaft von 40% vor dem Umzug auf 75% nach dem Umzug. Mit der veränderten Lebenssituation verändern sich auch die Präferenzen der Haushalte: die Wohnfläche wächst, die Miete steigt und wenn es zur Familiengründung kommt, wird häufig die Mietwohnung gegen ein Eigenheim „getauscht“. Damit einher gehen auch Veränderungen in der Wahl der bezogenen Raumtypen.

Auch wenn zwei Drittel der in Hamburg umgezogenen Familien beim Umzug wieder in eine Mietwohnung zogen, legten Familien beim Umzug in der Stadt deutlich mehr Wert zum einen auf das Wohnen im Einfamilienhaus und zum anderen auf die Eigentumsbildung. Während beim Zuzug nach Hamburg 26 % der Familien in ein Einfamilienhaus zogen, waren es beim Umzug bereits 42%. Das liegt vor allem daran, dass Familien wesentlich häufiger als beim Zuzug ein selbstgenutztes Einfamilienhaus erwarben (Zuzug: 13 %, Umzug: 29 %). Die hohe Präferenz von Familien für die Eigentumsbildung führte auch dazu, dass sich der Anteil von Eigentumswohnungen beim Umzug gegenüber dem Zuzug nach Hamburg verdreifachte (Zuzug: 3 %, Umzug: 9 %).

Jeder fünfte seit 2013 nach Hamburg gezogene Haushalt kam mit einer temporären Perspektive in die Stadt. Der Beruf, der Wunsch später wieder zurück in die Heimat zu ziehen sowie das Studium waren die wichtigsten Gründe. Bei den Jüngeren (Studierende / Auszubildende, Berufsstarter) lag die Quote höher als bei Familien und Älteren. 60 % der Haushalte, die mit temporärer Perspektive zuzogen, haben diese mittlerweile aufgegeben, d. h. sie beabsichtigen entgegen ihres ursprünglichen Plans, doch in Hamburg zu bleiben. Gründe hierfür: der Beruf, eine Familie sowie die Einschätzung, dass Hamburg eine lebenswerte Stadt sei.

Der Neubau spielt auch als Wohnstandort für die Zuwanderung nach Hamburg eine Rolle, ist aber in den meisten Fällen kein Zuwanderungsgrund. Ein relativ großer Teil der Zuwanderer ist, gemessen an Anteil des Neubaus am Wohnungsbestand, in den Neubau gezogen (14 %). Entsprechend hoch fällt mit 40 % in den befragten Hamburger Neubaugebieten der Anteil von Haushalten an allen Bewohner aus, die von außerhalb Hamburgs zugezogen sind. Ältere Haushalte, Familien und etablierte Haushalte wählten häufiger einen Neubau als Berufsstarter und Studierende / Auszubildende. Einkommensunterschiede dürften der maßgebliche Grund sein. Familien wählten auch Ein-/Zweifamilienhäuser, die übrigen Haushaltstypen Geschosswohnungen. Aus der Perspektive einzelner Neubauprojekte können Zuwanderer ein großes Gewicht als Wohnungsnachfrager haben.

Der hohe Anteil an von außerhalb Hamburgs zugezogenen Haushalten an allen Bewohnern Hamburger Neubaugebiete (40 %, vgl. oben) entspricht den Erhebungen in anderen Städten (z. B. Konstanz). Der hohe Anteil von Zugezogenen in Neubauten ist zwangsläufig, weil im Gegensatz zum Bestand alle Wohnungen neu/erstmalig belegt werden und die zugezogenen Haushalte über relativ höhere Einkommen verfügen und Neubau eher finanzieren können.

Die Befragung an Neubaustandorten im Hamburger Umland zeigt das Ausmaß der Suburbanisierung. 41 % der Zugezogenen kamen aus der Stadt Hamburg. Das waren aber nicht nur

Familien, die in neugebaute Eigenheime gezogen sind. Auch die Neubaubezieher von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zogen relativ häufig aus Hamburg zu. Mehrheitlich handelte es sich um etablierte und ältere Haushalte. Ebenso wie in Hamburg, so kommt auch an den Neubaustandorten im Umland ein nennenswerter Anteil der Bewohner aus der Fernwanderung.

Für die zukünftige Wanderungsentwicklung in mittelfristiger Perspektive gibt die vorliegende Untersuchung erste Hinweise, wobei explizit betont werden muss, dass mögliche Effekte der Corona-Pandemie aufgrund der Ausgangsdaten nicht berücksichtigt werden können. Der Wanderungsüberschuss mit dem übrigen Deutschland ist in den letzten Jahren gesunken. Dieser Trend kann sich fortsetzen, wenn man berücksichtigt, dass zukünftig die Zahl der jungen Menschen in Deutschland sinken wird und damit das Zuwanderungspotenzial in der hochmobilen Altersgruppe. Das bedeutet: auch wenn Hamburg einen unveränderten Anteil an der Zuwanderung junger Menschen aus Deutschland hat, wird die rückläufige Einwohnerzahl in den besonders wanderungsrelevanten Altersgruppen zu einer absolut sinkenden Zahl an Zuwanderern führen.

Zusätzlich verdeutlichen aktuelle Wanderungsanalysen, dass ausgewählte ländliche Räume jenseits des eigentlichen suburbanen Raumes von einer Familienzuzwanderung aus den Großstädten, so auch aus Hamburg, profitieren.

Das Wanderungsgeschehen Hamburgs mit dem übrigen Deutschland gerät von zwei Seiten unter Druck: einem demografischen Effekt, durch den die Zuwanderungspotenziale abschmelzen, und einer positiveren Wahrnehmung der ländlichen Räume als Familienwohnstandort begleitet von voraussichtlich zunehmenden Potenzialen eines Arbeitens im Homeoffice.

Setzt sich der Trend in der Wohnungsmarktreion fort, dann könnten die Wanderungsverluste mit dem Hamburger Umland weiter steigen. Dabei könnten insbesondere zunehmende Wanderungsverluste von Familien eine Rolle

spielen, wenn man berücksichtigt, dass Familien eine hohe Präferenz für das Wohnen im Einfamilienhaus einerseits und andererseits für die Eigentumsbildung haben. Wie die Wanderungsbefragung zeigt, kann sich schon heute jede vierte umzugsbereite Familie in Hamburg vorstellen, in das Hamburger Umland zu ziehen. Die Neubaubefragung an Neubaustandorten im Hamburger Umland hat gezeigt, dass Familien aus Hamburg dort einen Großteil der Neubaubezieher insbesondere im Einfamilienhaussegment ausmachen. Vor diesem Hintergrund ist zu urteilen, dass das Niveau des familiengerechten Wohnungsbaus in der Stadt einen Einfluss auf den Grad und die Stärke der Familiensuburbanisierung hat. Die Wanderungsbewegungen mit dem Ausland sind auch zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit großen Schwankungen ausgesetzt. Eine Abschätzung gleicht dem Blick in die Glaskugel. Für die künftige Entwicklung erscheinen mit der fluchtbedingten und der arbeitsmarktorientierten Zuwanderung zwei Arten besonders relevant:

Die Zuwanderung geflüchteter Menschen befindet sich noch immer im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt der letzten sechs Jahrzehnte auf hohem Niveau, fällt aber aktuell schon sehr viel niedriger aus als noch 2015 und 2016. Auch wenn die weltweiten Krisen nicht abflauen, erscheint eine Wiederholung der Situation der Jahre 2015 und 2016 auf absehbare Zeit eher unwahrscheinlich.

Die künftige Migration aus dem Ausland wird wieder vermehrt arbeitsmarktorientiert sein. Auf Dauer bestimmt die demografisch bedingte Arbeitskräfteknappeheit die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland. Diese wird politisch weiter gefördert und erleichtert werden. Die Stadt Hamburg ist in diesem Zusammenhang als weltoffene und lebenswerte Stadt mit attraktivem Arbeitsmarkt und vorhandenen Migrantennetzwerken gut aufgestellt. So dürfte sich der Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland im Durchschnitt der Jahre dauerhaft auf einem hohen Niveau bewegen, welches vermutlich eher bei 10.000 als bei 5.000 Personen pro Jahr liegen wird.

Wie schon in der Vergangenheit, so ist zu erwarten, dass auch in den kommenden Jahren

vor allem jüngere Menschen nach Hamburg zu wandern. Der Schwerpunkt der Zuwanderung wird bei den 18- bis unter 40-Jährigen liegen. Das sind Studierende / Auszubildende, die an den Hochschulstandort Hamburg kommen sowie Berufsstarter und die jüngeren Haushalte unter den etablierten Haushalten. Deren Hauptmotiv ist der Arbeitsplatz. Die Zahl der älteren Haushalte, die aus dem Umland und aus dem übrigen Deutschland nach Hamburg ziehen wird, dürfte auch in den nächsten Jahren auf einem mengenmäßig geringen Niveau liegen.

Mit Blick auf das wohnungspolitische Instrumentarium zur positiven Steuerung und Beeinflussung der Wanderungsbewegungen stehen vor dem Hintergrund dieser Untersuchung zwei Stellschrauben im Fokus:

Das Schwarmverhalten ist zwar intakt, aber gleichwohl dynamisch. Die relative Attraktivität verändert sich im Zeitverlauf zwischen den Schwarmstädten. Ein möglichst attraktives Preisniveau für junge Zuwanderer mit (noch) geringem Einkommen stabilisiert die Stellung Hamburgs als attraktive Schwarmstadt.

Familien wandern im Saldo nicht nur in das Umland ab, sondern in immer entferntere Regionen der ländlichen Räume. Auch bei dieser Wanderungsgruppe könnten die Großstädte durch die (vermutete) Zunahme des mobilen oder ortsunabhängigen Arbeitens relativ an Attraktivität gegenüber anderen Regionen einbüßen. Um dem Entgegenzuwirken, gilt es, Familien verstärkt ein Wohnangebot zu bieten, das ihren Anforderungen an Standort und Wohnung dauerhaft gerecht wird.

## 1. Einleitung

### 1.1 Ziel und Hintergrund der Untersuchung

Das vorliegende Gutachten dient dazu, tiefergehende Erkenntnisse über die Zuzüge nach Hamburg zu erlangen. Im Fokus der Untersuchung stehen die folgenden Fragen:

- Wie haben sich das Wanderungsvolumen und die Wanderungsstruktur in den letzten Jahren in Hamburg verändert?
- Wie stellt sich die Standort- und Teilmarktauswahl der zuwandernden Haushaltstypen dar?
- Wie stellt sich das weitere Wanderungsverhalten der Haushaltstypen dar - insbesondere in Bezug auf die potenzielle Abwanderung ins Umland?
- Welche Potenziale birgt der Hamburger Wohnungsmarkt - insbesondere gegenüber dem direkten Umland?
- Welche mittelfristigen Trends in den Wanderungsbewegungen lassen sich auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse für Hamburg ableiten?

Die amtliche Wanderungsstatistik liefert nur bedingt Antworten auf die obigen Fragestellungen. Sie erlaubt eine Analyse des Wanderungsgeschehens (Zuzüge und Fortzüge) der Freien und Hansestadt Hamburg nach Alter, Geschlecht, Nationalität und Herkunfts- bzw. Zielgebiet der wandernden Personen. Aus den Daten lassen sich aber keine Erkenntnisse über die Motive, Beweggründe und gesuchte Wohnstandorte und Wohnungen der zuziehenden Personen und Haushalte ableiten. Auch sind weitergehende sozioökonomische Merkmale der Haushalte weitestgehend unbekannt. Aus diesem Grund ergänzt für die Zwecke der Untersuchung der nachfolgend beschriebenen Methodenmix die Analyse der amtlichen Wanderungsstatistik.

### 1.2 Vorgehen und Methodik

Methodisch basiert die vorliegende Untersuchung auf folgenden Elementen:

- Räumliche Typisierung des Hamburger Stadtgebietes,
- Analyse der Hamburger Wanderungsstatistik,
- Schriftliche Befragung von nach Hamburg Zuwandernden,
- Schriftliche Befragung von Bewohnern von Neubaugebieten in Hamburg und im Umland,
- Expertengespräche zur Validierung der Ergebnisse der schriftlichen Befragung und
- Auswertung von verfügbaren Untersuchungen, Studien und untersuchungsrelevanten Dokumenten.

## Räumliche Typisierung

Für die Auswertung der Wanderungsstatistik und für die Wanderungsbefragung wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung das Hamburger Stadtgebiet in insgesamt 10 Raumtypen eingeteilt (vgl. Abbildung 1). Räumliche Grundlage der Typisierung sind die statistischen Gebiete der Stadt Hamburg. Zur Typisierung wurden folgende Kriterien verwendet:

- Stadträumliche Lage (Berechnung der Luftlinien-Entfernung des Statistischen Bezirks zur Hamburger Innenstadt) mit drei Lagetypen: Zentral, Zwischenstadt und Stadtrand.
- Bebauungstypologie (Anteil der Mehrfamilienhäuser, Ein-/Zweifamilienhäuser im Statistischen Bezirk gemäß Daten des Zensus 2011) mit dem Ergebnis von Mehrfamilienhaus- und Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Raumtypen.
- Immobilienpreisniveau (Angebotsmieten und -kaufpreise im Statistischen Bezirk aus der empirica Preisdatenbank (value Marktdaten) mit dem Ergebnis von Raumtypen mit über- und unterdurchschnittlichem Preisniveau.

Nachfolgende Abbildung zeigt die zehn gebildeten Raumtypen im Hamburger Stadtgebiet und ihre räumliche Verteilung.

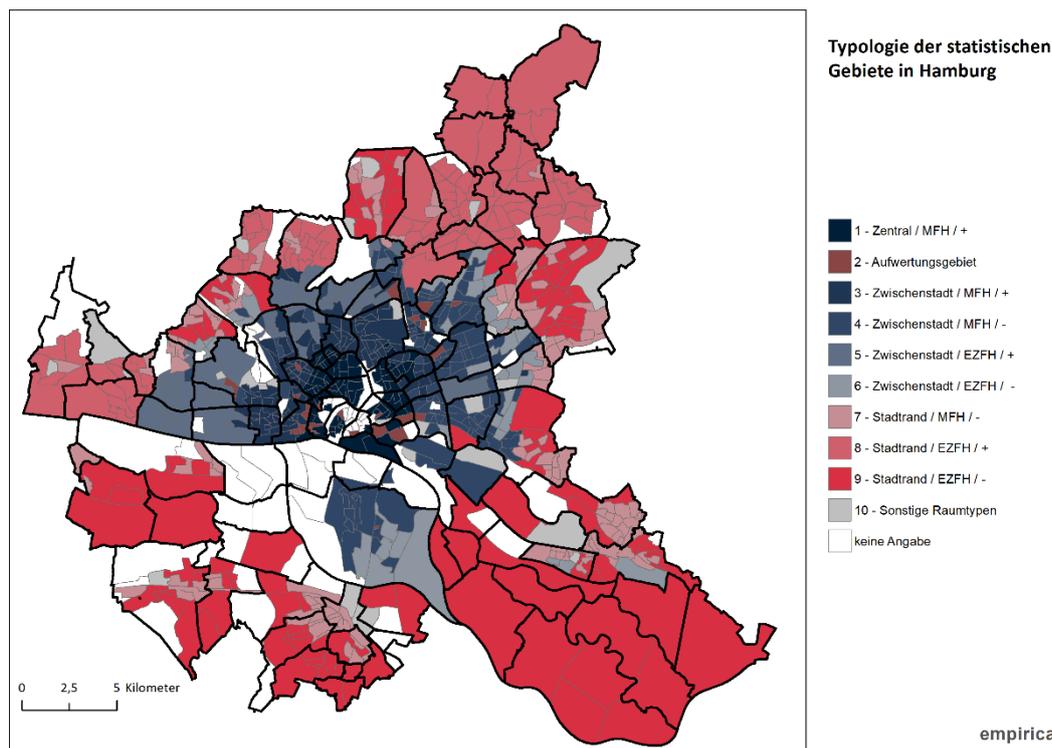
**Abbildung 1: Raumtypen in Hamburg**

Raumtyp (Nr.)	Raumtyp*	Anzahl stat. Gebiete	Bevölkerung (31.12.2018)***	Bevölkerungsanteil
1	Zentral / MFH / +	88	189.413	10%
2	Aufwertungsgebiet**	24	47.353	3%
3	Zwischenstadt / MFH / +	127	300.311	16%
4	Zwischenstadt / MFH / -	130	319.650	17%
5	Zwischenstadt / EZFH / +	52	101.802	5%
6	Zwischenstadt / EZFH / -	39	72.171	4%
7	Stadtrand / MFH / -	145	357.384	19%
8	Stadtrand / EZFH / +	96	205.042	11%
9	Stadtrand / EZFH / -	121	245.966	13%
10	Sonstige Raumtypen	26	35.654	2%
-	keine Zuordnung	95	16.730	1%
	<b>Insgesamt</b>	<b>943</b>	<b>1.891.476</b>	<b>100%</b>

\* + = überdurchschnittlicher Preis, - = unterdurchschnittlicher Preis

\*\* unterschiedliche Lagen und Preisniveaus

\*\*\* Bevölkerung auf Basis des Melderegisters



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

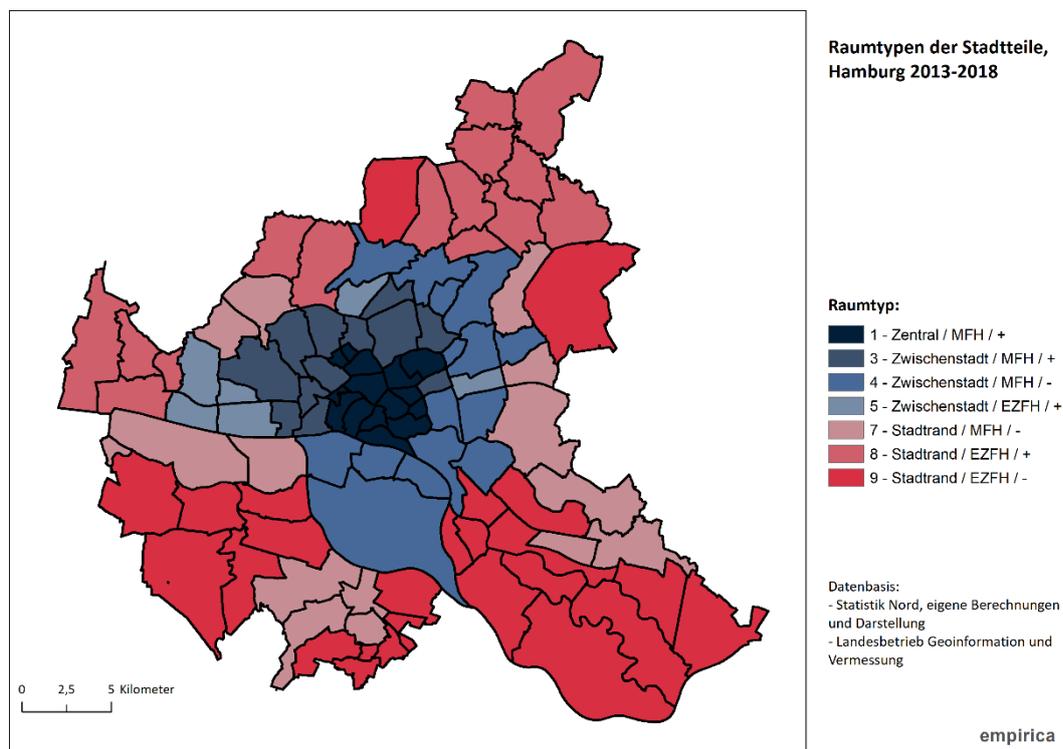
Das Muster der Hamburger Raumtypen im Hinblick auf preiswerte und höherpreisige Lagen (Mieten und Kaufpreise) überrascht nicht. In den folgenden neun Raumtypen leben 98% der Hamburger Einwohner:

- **Mehrfamilienhausgeprägte Quartiere in zentraler Lage mit überdurchschnittlichem Preisniveau (Raumtyp 1, Bevölkerungsanteil 10 %)** befinden sich in der Hamburger Innenstadt und in den Innenstadtnahen Stadtteilen (z. B. Stadtteile Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Harvestehude).
- **Aufwertungsgebiete: Mehrfamilienhausgeprägte Quartiere in zentraler Lage mit überdurchschnittlicher Preisniveauentwicklung und positiver Dynamik (Raumtyp 2, Bevölkerungsanteil 3 %)** in den Stadtteilen Alsterdorf, Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Barmbek-Nord, Borgfelde, Dulsberg, Eimsbüttel, Altstadt, Hamm, Hammerbrook, Neustadt, St. Georg, St. Pauli und Sternschanze.
- **Mehrfamilien- und Einfamilienhausgeprägte Quartiere in der Zwischenstadt mit überdurchschnittlichem Preisniveau (Raumtyp 3, Anteil 16 %, und Raumtyp 5 Anteil 5 %)**: Diese beiden Raumtypen liegen räumlich konzentriert westlich und nördlich der Hamburger Innenstadt, wobei die Innenstadtnahen Quartiere Mehrfamilienhausgeprägt sind (Raumtyp 3, z. B. Eppendorf und Winterhude) und die Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Quartiere daran westlich und nördlich anschließen (z. B. die Elbe-Stadtteile Othmarschen und Nienstedten (Raumtyp 5)).
- **Mehrfamilien- und Einfamilienhausgeprägte Quartiere in der Zwischenstadt mit unterdurchschnittlichem Preisniveau (Raumtyp 4, Anteil 17 % und Raumtyp 6, Anteil 4 %)**: Diese beiden Raumtypen liegen östlich und südlich der Innenstadt von Hamburg. Mehrfamilienhausgeprägte Quartiere (Raumtyp 4) liegen z. B. in Wandsbek, Hamm und Horn sowie im Süderelbe-Bereich in Wilhelmsburg. Ein-

/Zweifamilienhausgeprägte Quartiere (Raumtyp 6) schließen östlich und südlich an den Raumtyp 4 an (z. B. in Jenfeld, Farmsen-Berne, Wilhelmsburg).

- **Einfamilienhausgeprägte Quartiere am Stadtrand mit überdurchschnittlichem Preisniveau (Raumtyp 8, Anteil 11 %):** Das sind vor allem Quartiere im Hamburger Norden (Schwerpunkt Bezirk Wandsbek) und in den vier westlichsten und teilweise an der Elbe liegenden Stadtteilen des Bezirks Altona (Blankenese, Iserbrook, Sülldorf und Rissen).
- **Einfamilienhausgeprägte Quartiere am Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau (Raumtyp 9, Anteil 13 %):** Im Schwerpunkt sind das der Süderelbe-Bereich (Bezirk Harburg) und der Bezirk Bergedorf. Hinzu kommen einige Quartiere in den fünf nördlich der Elbe liegenden Stadtteilen Rahlstedt, Billstedt, Langenhorn, Eiderstedt und Lurup.
- **Mehrfamilienhausgeprägte Quartiere am Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau (Raumtyp 7, Anteil 19 %):** Die Quartiere des Raumtyps 7 sind über das gesamte Hamburger Stadtgebiet verteilt. Im Hamburg nördlich der Elbe liegen diese z. B. in Rahlstedt und Farmsen-Berne (am östlichen Stadtrand im Bezirk Wandsbek) und in Langenhorn im Bezirk Nord. Im Süderelbe-Bereich sind das bspw. Quartiere in Harburg, Heimfeld und Neugraben-Fischbek und im Bezirk Bergedorf insbesondere Neuallermöhe und Lohbrügge.

**Abbildung 2: Raumtypen auf Basis der Hamburger Stadtteile**



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Für die räumliche Auswertung der Zuzugsstatistik nach Hamburg konnte die o.g. Typisierung auf Basis der statistischen Gebiete verwendet werden, da das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) die Zuzugsdaten zu den Raumtypen

im Rahmen einer Sonderauswertung zugeordnet hat. Für die innerstädtische Umzugsanalyse konnten aus Datenschutzgründen nur Wanderungsdaten auf Ebene der Stadtteile verwendet werden. Hierfür wurden die Hamburger Stadtteile den Raumtypen zugeordnet (vgl. Abbildung 2). Ein Stadtteil wurde einem bestimmten Raumtypen zugeordnet, wenn die Mehrzahl (mindestens 50 %) der statistischen Gebiete im Stadtteil diesem Raumtyp entspricht. Die Stadtteil-basierte Zuordnung der Raumtypen wurde auch bei der Auswertung der Wanderungsbefragung verwendet, da die befragten Haushalte aus Datenschutzgründen nur nach dem Stadtteil ihres Zuzugs bzw. Umzugs gefragt wurden.

### Analyse der Hamburger Wanderungsstatistik

Grundlage für die Auswertung der Hamburger Wanderungsstatistik war eine Sonderauswertung des Statistikamtes Nord. Ausgewertet wurden folgende Teilstatistiken für den Zeitraum 2013 – 2018:

- Gesamtstädtische Zuwanderung nach Hamburg nach Altersklassen, Herkunfts- und Zielregionen und Staatsangehörigkeiten
- Zuzüge von außerhalb in die Hamburger Raumtypen nach Altersklassen, Herkunfts- und Zielregionen und Staatsangehörigkeiten
- Innerstädtische Umzüge in den Hamburger Stadtteilen nach Altersklassen

### Schriftliche Befragungen

Zum detaillierten Verständnis des Wanderungsgeschehens wurden zwei schriftliche Haushaltsbefragungen durchgeführt:

- Wanderungsbefragung: Es wurden insgesamt 10.000 seit 2013 nach Hamburg zugezogene Personen angeschrieben. Die Anschriften wurden zufällig vom Meldeamt der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewählt.
- Neubaubefragung: An acht mit dem Auftraggeber abgestimmten Neubaustandorten in Hamburg und im Umland (jeweils vier Standorte) wurden Bezieher von Neubauten, die in den letzten Jahren fertig gestellt wurden, befragt. Insgesamt wurden dort 1.000 Fragebögen von Mitarbeitern des Auftragnehmers verteilt.

In beiden Befragungen wurden die folgenden Inhalte abgefragt (s. auch Fragebögen im Anhang):

- Gründe für den Zuzug nach Hamburg (nur Wanderungsbefragung)
- Suchverhalten (Was wurde wo gesucht?)
- Gewählte Wohnform und gewählter Wohnstandort
- Gründe für die Wahl der Wohnung
- Kompromisse bei der Wohnungswahl
- Strukturdaten (u. a. Haushaltsgröße, Alter, Tätigkeit)

Die Rückläufe in den beiden Befragungen mit

- 15,4% (Wanderungsbefragung) und

- 17,8 % (Neubaubefragung)

entsprachen den bei schriftlichen Befragungen üblichen Quoten.

### **Expertengespräche**

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden 11 Interviews mit Akteuren des Hamburger Wohnungsmarktes geführt. Die Gesprächspartner wurden gemeinsam mit dem Auftraggeber ausgewählt (Liste der Gesprächspartner im Anhang). Zielsetzung der Experteninterviews war eine Validierung von nicht selbsterklärenden Befragungsergebnisse. Im Grundsatz haben die Expertengespräche die Ergebnisse der Befragung bestätigt.

## 2. Analyse der Wanderungsstatistik

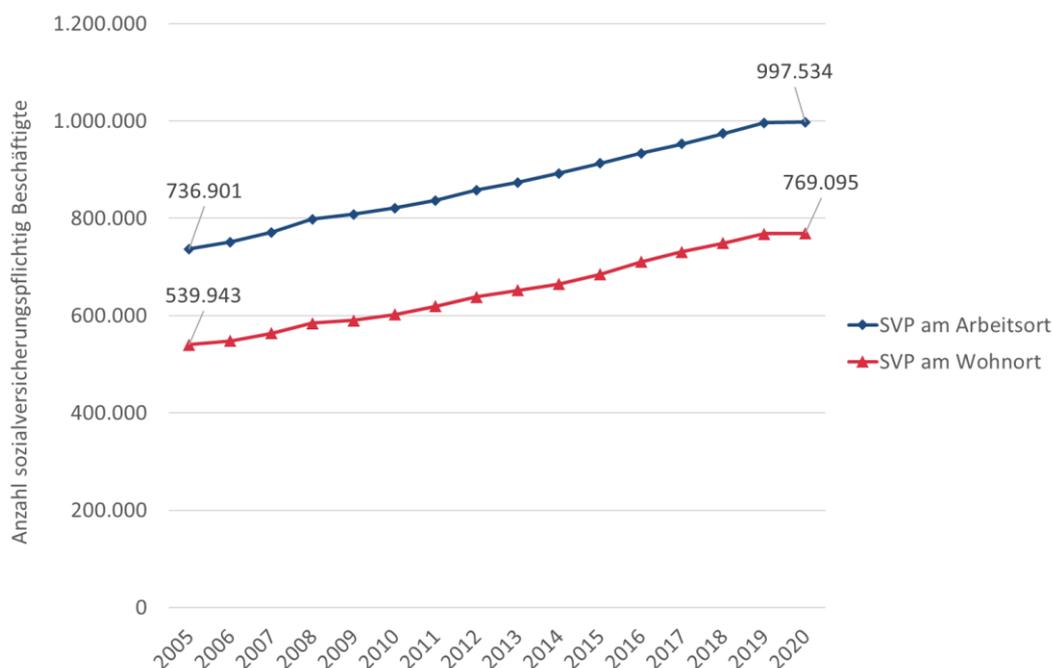
### 2.1 Die gesamtstädtische Perspektive der Zuwanderung

#### 2.1.1 Treiber der Zuwanderung: Hamburger Arbeitsmarkt und Hochschulen

##### 261.000 neue Arbeitsplätze am Arbeitsort Hamburg in den letzten 15 Jahren

Mit rund 998.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist Hamburg ein bedeutender Arbeitsmarkt. In den letzten Jahren ist die Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt kontinuierlich gewachsen. Im Zeitraum von 2005 bis 2020 kamen rund 261.000 neue Arbeitsplätze hinzu (vgl. Abbildung 3). In annähernd gleichem Umfang wie die Arbeitsplätze in Hamburg ist die Zahl der in Hamburg wohnenden Beschäftigten gestiegen, zwischen 2005 und 2020 um rund 230.000 Personen. Nicht alle in Hamburg arbeitenden Beschäftigten wohnen aber auch in der Stadt und nicht alle in Hamburg wohnenden Beschäftigten arbeiten in Hamburg. Es gibt vielfältige Verflechtungen in der gesamten Metropolregion Hamburg.

**Abbildung 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort Hamburg, 2005 – 2020**



Quelle: empirica regio (© Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

empirica

#### Jeder dritte Arbeitsplatz in Hamburg wird pro Jahr neu besetzt

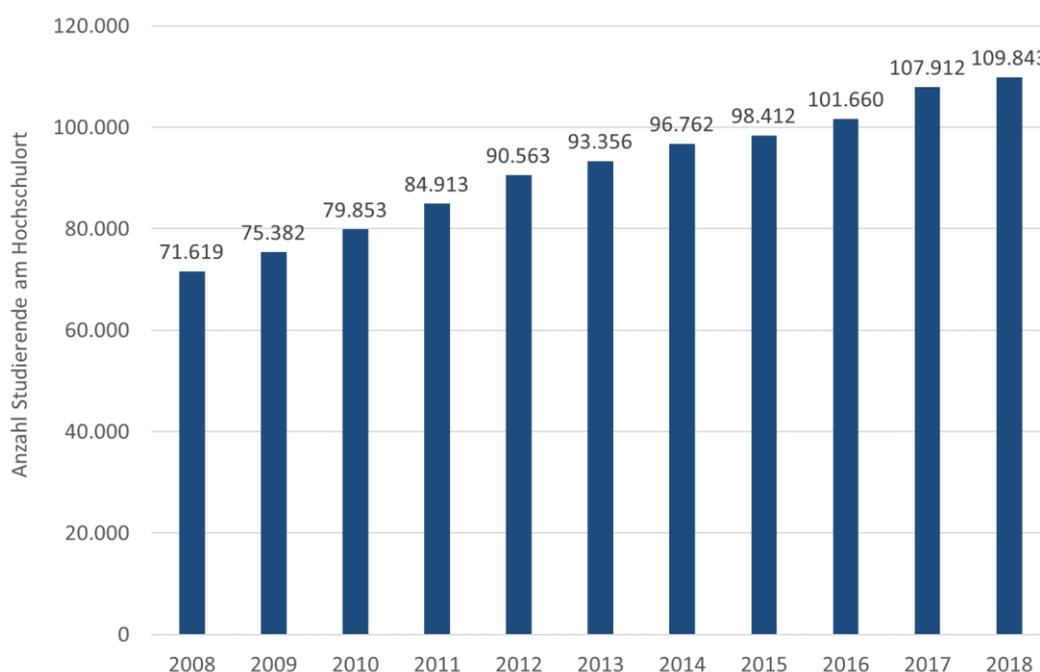
Im Schnitt der Jahre 2005 bis 2020 nahm die Zahl der Arbeitsplätze in Hamburg um rund 17.400 pro Jahr zu. Die Zahl der jährlichen Arbeitsplatzwechsel war tatsächlich aber sehr viel höher. Sie lag in der Vergangenheit in Hamburg pro Jahr bei rund 35 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. So zählte die Bundesagentur für Arbeit in Hamburg im

Jahr 2008 rund 287.000, in 2012 rund 315.000 und in 2014 rund 323.000 begonnene sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse.<sup>1</sup> Damit wird deutlich, dass das Wachstum der Arbeitsplatzzahl beim Arbeitsplatzwechsel nachrangig und die Arbeitsplatzfluktuation im Beschäftigungsbestand weitaus wichtiger ist. In den begonnenen Beschäftigungsverhältnissen enthalten sind auch die Ausbildungsplätze.

### Jährlich rund 14.000 Studienanfänger

Hamburg ist mit rund 110.000 Studierenden an 27 Hochschulen einer der größten Hochschulstandorte in Deutschland. Von 2008 bis 2018 ist die Zahl der Studierenden in Hamburg um insgesamt 38.000 gestiegen (vgl. Abbildung 4). In den letzten Jahren lag die Zahl der Studienanfänger am Hochschulstandort Hamburg im Schnitt bei rund 14.000 Studierenden.<sup>2</sup> Im Jahr 2016 wohnten nach Angaben des Studierendenwerks Hamburg 84 % der Studierenden in Hamburg (79 % ausschließlich in Hamburg und 5 % sowohl am Stadtrand (?) als auch außerhalb von Hamburg).<sup>3</sup>

**Abbildung 4: Entwicklung der Studierenden am Hochschulstandort Hamburg, 2008 – 2018 (Wintersemester)**



Quelle: empirica regio (© Statistik der Bundesagentur für Arbeit)

**empirica**

<sup>1</sup> HWWI, 2015: Beschäftigungs- und Arbeitslosigkeits-Entwicklung in Hamburg

<sup>2</sup> Studienanfänger im ersten Hochschulsesemester, Mittelwert der Phase 2013 bis 2018 (nur Wintersemester); bei Statistikamt Nord abrufbar unter: [www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bildung-rechtspflege/hochschulen-wissenschaft](http://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/bildung-rechtspflege/hochschulen-wissenschaft)

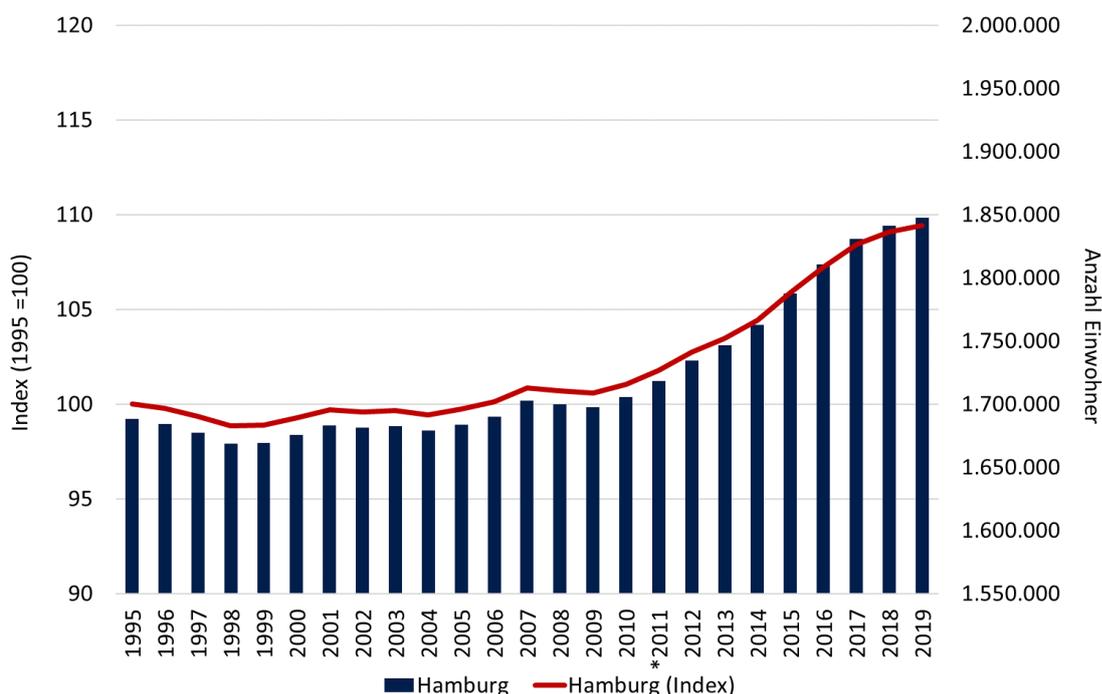
<sup>3</sup> Schirmer, H. (2017). So leben Studierende in Hamburg. Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Hamburg 2016. Online-Befragung an Hamburger Hochschulen. Hamburg: Studierendenwerk Hamburg.

## 2.1.2 Bevölkerungsentwicklung seit 1995

### Hamburgs Bevölkerung wächst – seit 2010 mit höheren Wachstumsraten

Ende 2019 wohnten in Hamburg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes rund 1,85 Mio. Einwohner (vgl. Abbildung 5). Das waren rund 150.000 Personen bzw. rund 9% mehr als 1995. Im langjährigen Durchschnitt stieg die Einwohnerzahl von Hamburg um rund 0,4 % jährlich. Seit dem Jahr 2010 hat sich der Einwohnerzuwachs von Hamburg beschleunigt.

**Abbildung 5: Einwohnerentwicklung, Hamburg 1995 – 2019**



\* Volkszählungsergebnisse. Um den durch die Volkszählung 2011 verursachten Sprung der Einwohnerentwicklung zu bereinigen, sind in der Abbildung die Veränderungsraten der Bevölkerungsentwicklungen von 1995 bis 2011 (Fortschreibung vor der Volkszählung 2011) und von 2011 bis 2019 (Fortschreibung der Volkszählung 2011) dargestellt.

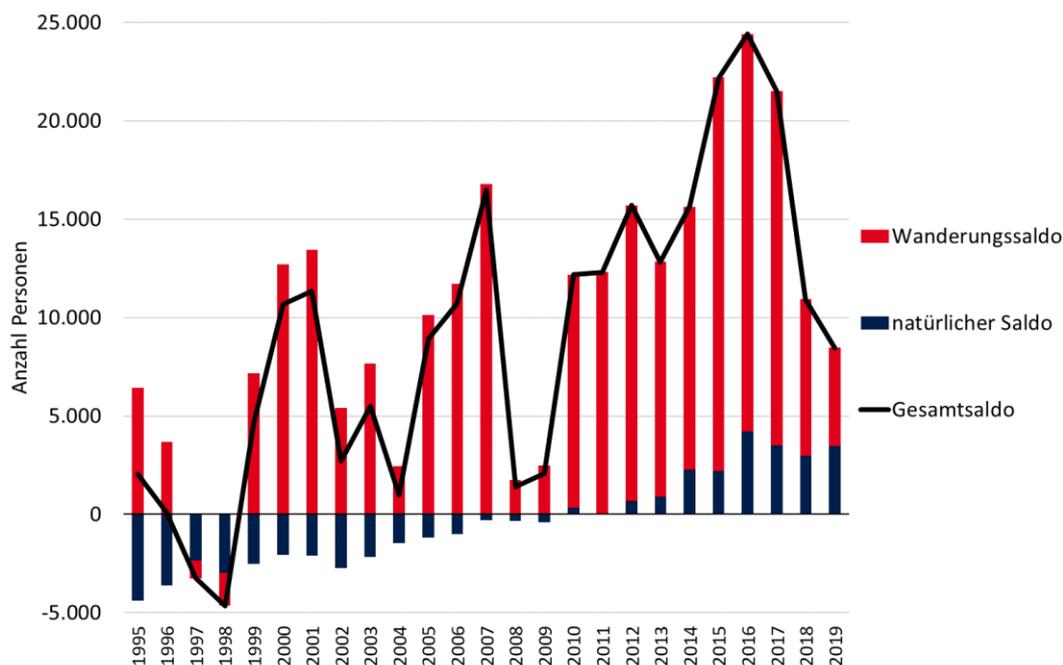
Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2016 & 2020; eigene Darstellung

**empirica**

### Steigende Wanderungsgewinne und Geburtenüberschüsse beschleunigten das Bevölkerungswachstum seit 2010

Es gibt zwei Gründe für das beschleunigte Bevölkerungswachstum seit dem Jahr 2010. Zum einen waren die Wanderungsgewinne in den neun Jahren zwischen 2010 und 2018 höher als in den neun Jahren davor (vgl. Abbildung 6). Zum anderen konnte der Sterbefallüberschuss der Jahre bis 2009 in einen Geburtenüberschuss umgekehrt werden.

**Abbildung 6: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Hamburg 1995 – 2019 (Salden)**



Die geringen Wanderungssalden der Jahre 2008 und 2009 sind durch eine Korrektur der Fortzüge in der Bevölkerungsstatistik (von Amtswegen im Rahmen der Einführung der Steuernummer in Deutschland) zu erklären

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020;<sup>4</sup> eigene Darstellung

**empirica**

### Die Wanderungsgewinne haben sich nach dem ‚Flüchtlingsjahr‘ 2015 wieder normalisiert

Die hohen Hamburger Wanderungssalden der Jahre 2015 und 2016 kamen durch die Zuwanderung von Flüchtlingen zustande. Im Zuge der seitdem stark gesunkenen Flüchtlingszuwanderung sank der Wanderungsüberschuss von Hamburg seit dem Jahr 2016 jedoch wieder.

<sup>4</sup> Für die Wanderungszahlen gibt es unterschiedliche Quellen. Die in Abbildung 3 und Abbildung 4 gezeigten Werte stammen vom Statistischen Bundesamt. Das Statistische Landesamt, d. h. Statistikamt Nord, hat davon abweichende Zahlen veröffentlicht. Der Unterschied beruht darauf, dass bei den Daten des Statistischen Bundesamtes Daten der Bevölkerungsfortschreibung verwendet werden und bei Statistikamt Nord Daten des kommunalen Melderegisters.

### 2.1.3 Zuzüge (2013 – 2018) nach Herkunftsregion und Staatsangehörigkeit

#### Sonderauswertung des Melderegisters als Datengrundlage – Sonderfaktor Flüchtlingswanderungen – Datenlücken der Sonderauswertung

In diesem und in den nachfolgenden Kapiteln werden die Wanderungen von Hamburg im Zeitraum von 2013 bis 2018 detailliert untersucht. Im Unterschied zu den im vorangegangenen Kapitel dargestellten Wanderungsdaten stammen die hierfür verwendeten Daten aus einer Sonderauswertung, die das Statistikamt Nord im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführt hat.<sup>5</sup> Der Zeitraum von 2013 bis 2018 wurde gewählt, weil nur für diese Phase detaillierte Wanderungsdaten durch das Statistikamt Nord zur Verfügung gestellt werden konnten.

Bei den Wanderungen wird unterschieden nach Herkunfts-/Zielregion, Nationalität und Altersgruppe. Bei der Herkunfts-/Zielregion wird differenziert in die Umlandwanderung (sechs Hamburger Umlandkreise), die innerdeutsche Fernwanderung (übriges Deutschland) und die Auslandswanderung. Die Zuwanderung von Flüchtlingen spielte 2015 und 2016 eine große Rolle. Ihre quantitative Bedeutung wird mittels der Nationalität und Herkunft (Staatsangehörigkeit von bzw. Herkunft aus den Haupt-Flüchtlingsländern - im Weiteren TOP-Flüchtlingsherkunftsländer genannt) auf der gesamtstädtischen Ebene in Kapitel 2.1 aufgezeigt.<sup>6</sup> Bei der teilräumlichen Wanderungsanalyse (Kapitel 2.2) werden die Flüchtlingszuwanderungen nicht analysiert, weil ihre Standortwahl nicht freiwillig erfolgte (Verteilung auf Flüchtlingsunterkünften).

Die Sonderauswertung des Melderegisters erfasst insbesondere bei den Fortzügen nicht das gesamte Wanderungsgeschehen. Die Gründe: Die gebildeten Teilräume decken nicht das gesamte Hamburger Stadtgebiet ab und nicht alle Wanderungsfälle konnten den Herkunfts- und Zielgebieten zugeordnet werden.<sup>7</sup>

#### Rückläufige Binnenzuwanderung von Deutschen – Zahl der zugezogenen Ausländer (ohne TOP-Flüchtlingsnationalitäten) stabil

Zwischen 2013 und 2018 sind rund 649.000 Personen nach Hamburg in die betrachteten Teilräume zugezogen. Das entspricht einem Drittel der Einwohner zum Stand von 2018. Deutschlandweit lag die gemeindegrenzenüberschreitende Zuzugsquote sogar bei über 40 %. Die Zuzüge teilen sich folgendermaßen auf:

---

<sup>5</sup> Die Sonderauswertung basiert auf dem von Statistikamt Nord ausgewerteten Hamburger Melderegister. In Kapitel 7 im Anhang sind die Unterschiede dieser Auswertung dargestellt, einerseits zu den von Statistikamt Nord auf der Homepage unter der Rubrik „Meine Region“ veröffentlichten Zahlen, andererseits zur Bevölkerungsfortschreibung.

<sup>6</sup> Als TOP-Flüchtlingsherkunftsländer werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung definiert: Afghanistan, Irak, Iran, Syrien, Eritrea, Algerien, Äthiopien, Elfenbeinküste, Gambia, Ghana, Guinea, Nigeria, Somalia, Sudan/Südsudan, Armenien, Aserbaidschan, Georgien, Pakistan, Tadschikistan, Albanien, Bosnien-Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Montenegro, Serbien. Diese Definition soll eine Annäherung an die tatsächliche Flüchtlingszuwanderung nach Hamburg sein, da die genannten Staaten nicht in jedem Jahr des Betrachtungszeitraums zu den anerkannten Flüchtlingsländern zählten. Im Ergebnis führt das dazu, dass die Zahl der nach Hamburg zugezogenen Flüchtlinge nach dieser Definition über den Werten der Hamburger Flüchtlingsstatistik liegt.

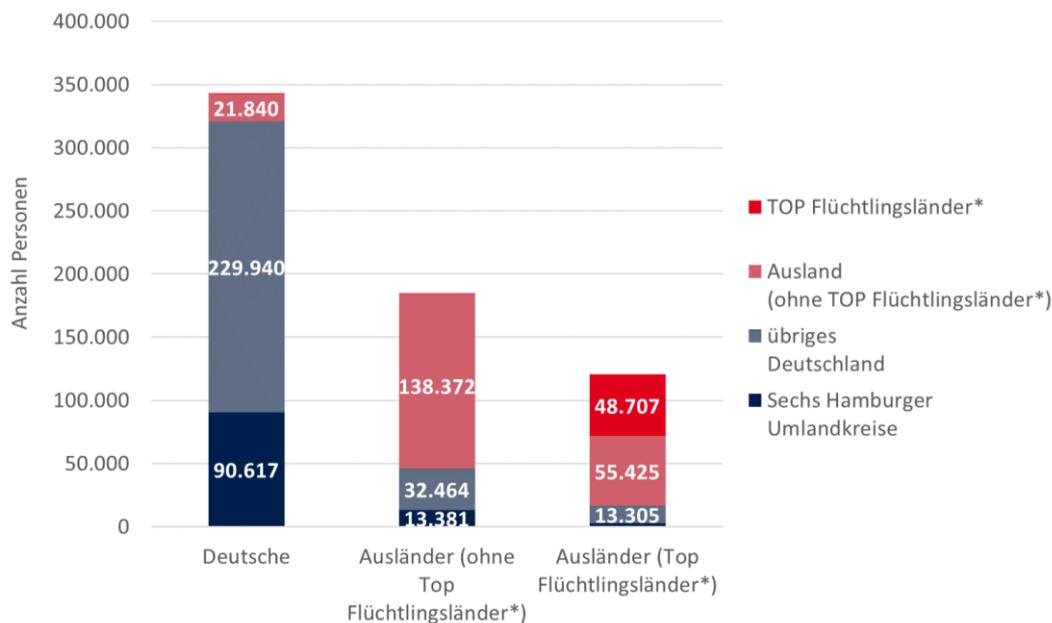
<sup>7</sup> Da die Fortzugsvolumina aus Hamburg nach der Sonderauswertung wenig aussagekräftig sind, wird im Weiteren auf die Darstellung der Fortzugszahlen verzichtet. Eine detaillierte Darstellung der Unterschiede ist dem Anhang zu entnehmen. Für die Aussagekraft der Studie hat dies keine Auswirkungen, weil es im Fokus das Zuzugsgeschehen in die Freien und Hansestadt Hamburg steht.

- 53 % der Zuzüge (rund 343.000 Personen) hatten die deutsche Staatsangehörigkeit. 26 % davon kamen aus dem Hamburger Umland (aus den sechs Umlandkreisen), die weitüberwiegende Mehrheit (67 %) ist aus dem übrigen Bundesgebiet zugezogen (vgl. Abbildung 7). Im Trend ist die Zahl der zugezogenen Deutschen im Zeitverlauf leicht gesunken (vgl. Abbildung 8): Während in den Jahren 2013 bis 2015 im Schnitt noch rund 176.000 Deutsche aus dem Bundesgebiet pro Jahr nach Hamburg zogen, waren es zwischen 2016 und 2018 rund 167.000 pro Jahr. Dieser leicht rückläufige Trend gilt auch für die Zuzüge aus dem Hamburger Umland (sechs Umlandkreise).
- 47 % aller nach Hamburg zugezogenen Personen hatten eine ausländische Staatsangehörigkeit (rund 305.000 Personen). Zum Vergleich: 2018 hatten 17,3 % der Hamburger Einwohner eine ausländische Staatsangehörigkeit. 39% der ausländischen Zuwanderer kamen aus den TOP-Flüchtlingsherkunftsländern und 61 % aus anderen Ländern.<sup>8</sup>
- Die gestiegenen Zuzüge in den Jahren 2015 und 2016 sowie der anschließende starke Rückgang ist Folge der Zuwanderung von Ausländern mit einer Staatsangehörigkeit aus den TOP-Flüchtlingsherkunftsländern.
- Die Sekundärzuwanderung geflüchteter Menschen nach Hamburg, also die Weiterwanderung geflüchteter Menschen nach Ende der Wohnsitzauflage bzw. nach Wohnortwahlfreiheit, ist (bislang) nicht sonderlich ausgeprägt. Wenn dem so wäre, müsste eigentlich der Zuzug von Menschen mit einer Nationalität aus den TOP-Flüchtlingsherkunftsländern aus Deutschland in den Jahren 2016 bis 2018 in absoluten Zahlen deutlich ansteigen. Tatsächlich nimmt ihre Zahl nur marginal zu. Die häufig formulierte These, dass geflüchtete Menschen im Zuge von Netzwerkwanderungen überwiegend in die Großstädte mit hohen Migrantenanteilen ziehen, kann nicht bestätigt werden. In anderen Untersuchungen hat das Forschungsinstitut empirica auf Basis empirischer Analysen vielmehr festgestellt, dass geflüchtete Menschen aus den kleineren Gemeinden des ländlichen Raumes in die jeweiligen Mittelzentren ziehen, in denen die bedarfsbezogene Infrastruktur z. B. mit Blick auf die Integration vorhanden sowie der Wohnungsmarkt vergleichsweise entspannt ist.
- Die Zahl zugezogener Ausländer (ohne TOP-Flüchtlingsherkunftsländer) blieb im Zeitverlauf stabil.

---

<sup>8</sup> Die im Rahmen der vorliegenden Studie ermittelten rund 120.000 Personen mit einer Staatsangehörigkeit aus einem TOP-Flüchtlingsland sind überzeichnet, da nicht jeder Zuzug einer Person mit einer Staatsangehörigkeit eines hier definierten TOP-Flüchtlingslandes auch einen Schutzstatus impliziert. Nach Daten der Stadt Hamburg aus der Flüchtlingsstatistik kamen zwischen 2013 und 2018 rund 95.500 Schutzsuchende (vor Verteilung) nach Hamburg. Davon verblieben nach Verteilung rund 52.200 Personen in Hamburg (Zahlen abrufbar unter <https://www.hamburg.de/fluechtlinge-daten-fakten/>).

**Abbildung 7: Zuzüge nach Hamburg nach Region und Staatsangehörigkeit, 2013 – 2018 (Gesamtzeitraum)**

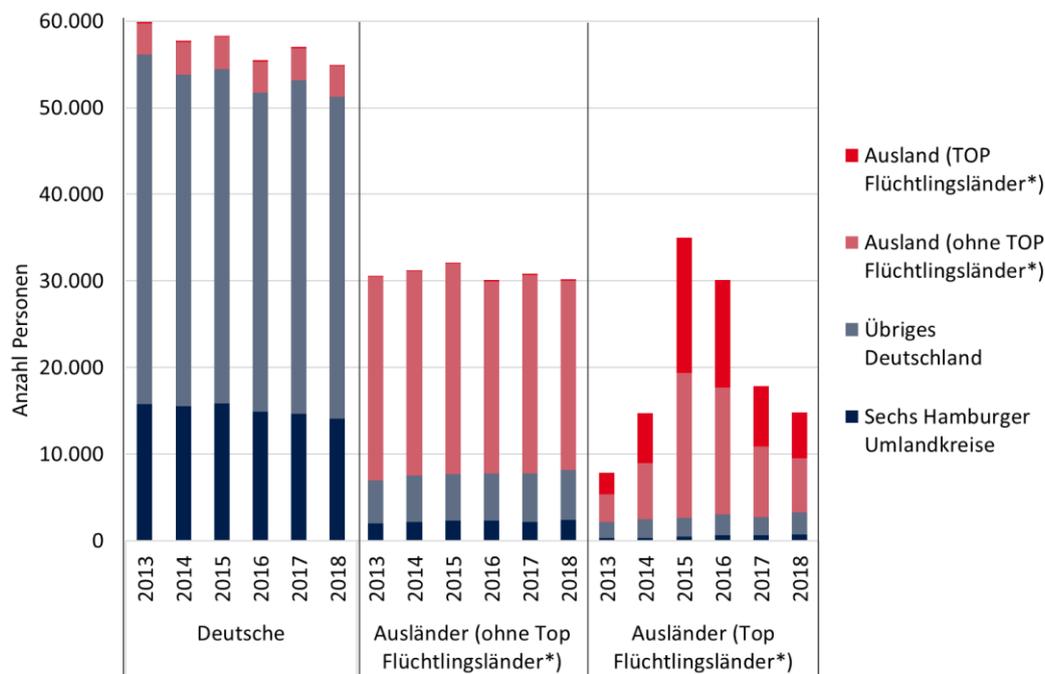


\*TOP-Flüchtlingsländer: vgl. Fußnote 6

Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnung und Darstellung

empirica

**Abbildung 8: Zuzüge nach Hamburg nach Region und Staatsangehörigkeit, 2013 – 2018 (Einzeljahre)**



\*TOP-Flüchtlingsländer: vgl. Fußnote 6

Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnung und Darstellung

empirica

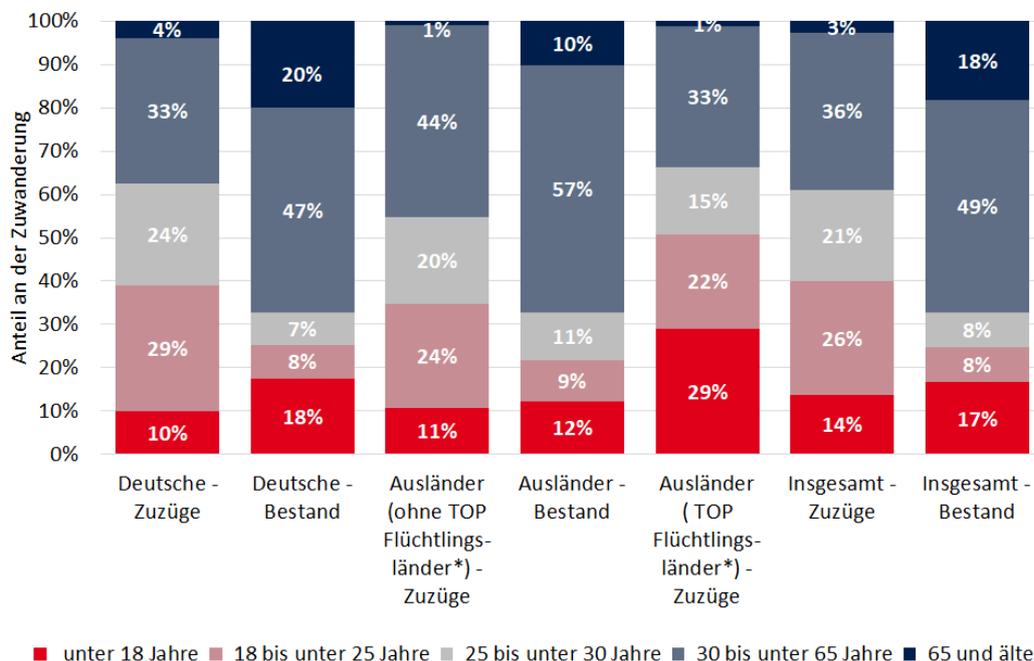
### 2.1.4 Zuzüge (2013 bis 2018) nach Alter

#### Zuwandernde Ausländer aus den TOP-Flüchtlingsländern sind jünger als deutsche Zuwanderer

Die Altersstruktur der von 2013 bis 2018 nach Hamburg Zugezogenen unterscheidet sich je nach Staatsangehörigkeit (vgl. Abbildung 9). Bei den Deutschen lag der Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen (53 %) höher als bei den Ausländern (44 % bei den Ausländern ohne TOP-Flüchtlingsherkunftsländer\* bzw. 37 % bei den Ausländern aus TOP-Flüchtlingsherkunftsländern). Im Vergleich zur Altersstruktur der in Hamburg lebenden Bevölkerung sind diese Anteile sehr hoch: So sind nur 15 % der in Hamburg lebenden Deutschen zwischen 18 und unter 30 Jahre alt, bei den Ausländern beträgt der Anteil 20 %. Ein Grund für den Unterschied ist der Hochschulstandort Hamburg, der viele Studierende in der Altersgruppe anzieht.

Aber auch bei den Berufsstartern, d. h. den 25- bis unter 30-Jährigen, besitzt der Hamburger Arbeitsmarkt eine hohe Anziehungskraft für Deutsche. Die Zuzüge der Ausländer (ohne TOP-Flüchtlingsländer) waren im Unterschied zu den Deutschen deutlich stärker geprägt von der großen Gruppe der 30- bis unter 65-Jährigen. Diese Altersgruppe machten 44 % der zugezogenen Ausländer (ohne TOP-Flüchtlingsländer) aus, bei den Deutschen waren es nur 33 %. Dieser Anteil liegt jeweils deutlich unterhalb jener der Bestandsbevölkerung. Noch ausgeprägter ist der Unterschied bei den 65-Jährigen und Älteren.

**Abbildung 9: Altersstruktur der Zuzüge nach Hamburg nach Staatsangehörigkeit 2013 – 2018 im Vergleich zur Bestandsbevölkerung 2018**



\*TOP-Flüchtlingsländer: vgl. Fußnote 6

Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnung und Darstellung

Demgegenüber unterscheidet sich die Altersstruktur der zugezogenen Ausländer aus den TOP-Flüchtlingsländern. Dort ist die Altersgruppe der unter 18-Jährigen mit 29 % die zweitgrößte Gruppe und damit dreimal so groß wie die der Deutschen oder der Ausländer (ohne TOP-Flüchtlingsländer). Da nicht davon auszugehen ist, dass es sich überwiegend um unbegleitete minderjährige Flüchtlinge handelt, stimmt also das Bild des „allein geflüchteten jungen Mannes“ nicht. Größtenteils sind die Menschen im (Teil-)Familienverbund geflüchtet. Dieser Befund gilt auch für die Hansestadt Hamburg.

### Altersstruktur der zugewanderten Personen im Städtevergleich

Die Altersstruktur der nach Hamburg zugewanderten Personen unterscheidet sich nicht grundlegend von der Struktur anderer deutscher Großstädte (vgl. Abbildung 10). Die größten Abweichungen gibt es bei den Altersgruppen der 18- bis unter 25-Jährigen und der 30- bis unter 65-Jährigen. Hier betragen die Differenzen zwischen der Stadt mit dem höchsten und dem geringsten Anteil jeweils rund sieben Prozentpunkte. Wie die Anteile der Studierenden- und der Beschäftigtenzahlen zeigen, lassen sich die Unterschiede bei den beiden Altersgruppen nicht eindeutig auf die Größe des Hochschulstandortes und des Arbeitsmarktes zurückführen. Frankfurt und Düsseldorf haben eine ausgeprägte Arbeitsplatzfunktion im Vergleich der Großstädte. Hier könnte die hohe Zuwanderung von Beschäftigten an den Wohnort dazu führen, dass anteilig nur wenig Studierende zuwandern würden.

**Abbildung 10: Altersstruktur der Zuzüge im Großstadtvergleich, 2013 – 2018**

Altersgruppe	Hamburg	Berlin	München	Köln	Frankfurt/ Main	Stuttgart	Düsseldorf
unter 18 Jahre	11,6%	11,7%	9,1%	10,2%	9,9%	8,3%	11,8%
18 bis unter 25 Jahre	24,4%	24,6%	24,9%	27,4%	20,5%	25,4%	20,4%
25 bis unter 30 Jahre	22,4%	22,7%	23,8%	23,1%	23,5%	25,5%	23,2%
30 bis unter 65 Jahre	38,8%	38,3%	40,2%	36,8%	44,1%	38,7%	42,2%
65 Jahre und mehr	2,8%	2,8%	2,1%	2,5%	2,1%	2,2%	2,4%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Studierende am Hochschulstandort je 1.000 Einwohner	56	51	77	93	90	97	84
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) je 1.000 Einwohner	514	380	562	500	749	631	647

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Berechnung

empirica

### Unter 18-Jährige (Familien): Mehr Zuzüge von Ausländern als von Deutschen aufgrund von Flüchtlingszuwanderung

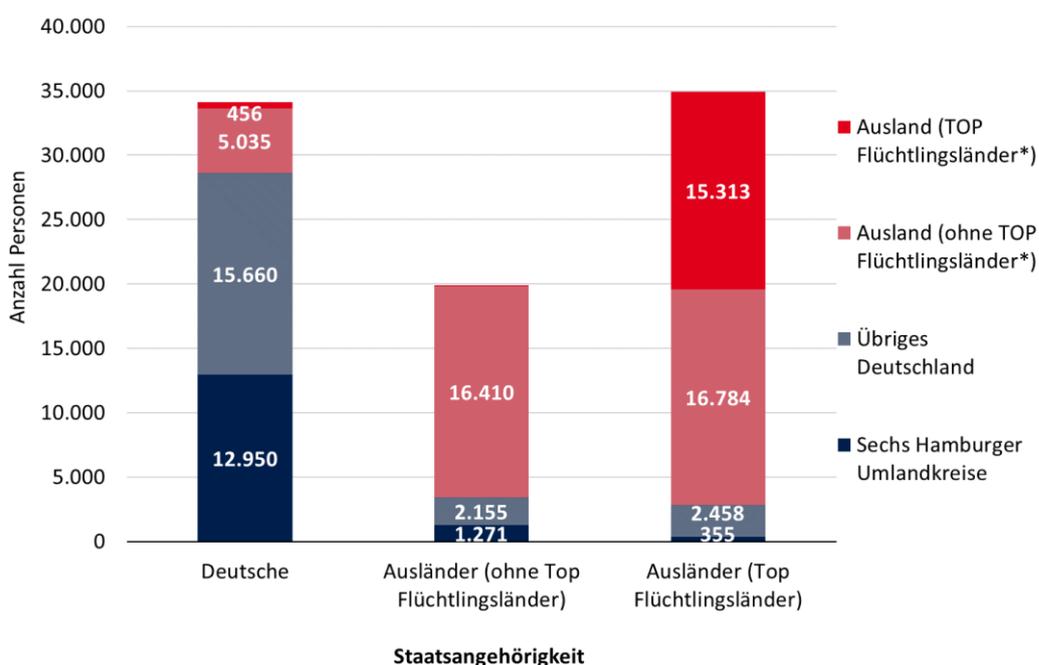
Der Zuzug von unter 18-Jährigen ist Indikator für die Familienzuzug nach Hamburg. Im Zeitraum von 2013 bis 2018 zogen insgesamt rund 89.000 Kinder und Jugendliche in der Altersgruppe nach Hamburg. Das entspricht rund 14 % aller Zuzüge nach Hamburg in dieser Phase und liegt in etwa auf dem Niveau des Bevölkerungsanteils der unter 18-Jährigen (2018: 16,4 %).

Fast zwei Drittel davon (rund 55.000) hatten eine ausländische Staatsangehörigkeit (inkl. TOP-Flüchtlingsherkunftsländer), ein Drittel einen deutschen Pass (vgl. Abbildung 11). Im Vergleich zu allen Zuwanderern ist das ein um rund 14%-Punkte höherer Wert. Der überwiegende Anteil der unter 18-Jährigen mit ausländischer Staatsangehörigkeit stammte

aus einem TOP-Flüchtlingsherkeunftsland. Zwischen 2013 und 2018 zogen allein mehr Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren mit Flüchtlingsnationalitäten nach Hamburg als Deutsche unter 18-Jährige.

Die familienbezogene Zuwanderung von Ausländern nach Hamburg kam größtenteils (89%) aus dem Ausland. Nur rund 11 % der zugezogenen Ausländer kam aus dem Umland und dem übrigen Deutschland. Fast die Hälfte der unter 18-Jährigen mit deutscher Staatsangehörigkeit zog aus dem übrigen Deutschland zu, ein Drittel kam aus dem Hamburger Umland und die übrigen aus dem Ausland.

**Abbildung 11: Unter 18-Jährige: Zuzüge nach Hamburg nach Staatsangehörigkeit und Herkunft, 2013 – 2018 Bitte die Daten mit der Altersstruktur der geflüchteten nach Verteilung abgleichen**



\*TOP-Flüchtlingsländer: vgl. Fußnote 6

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

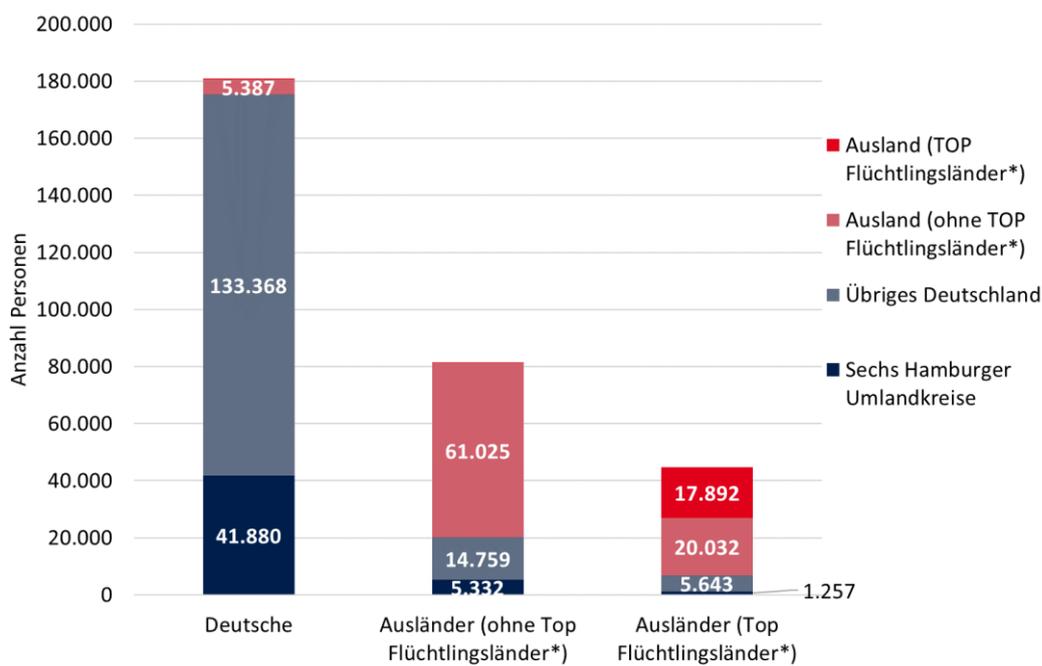
### Zuwanderung von 18- bis unter 30-Jährigen durch Deutsche aus dem übrigen Deutschland geprägt

Die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen umfasst sowohl junge Menschen in Ausbildung (Studierende / Auszubildende) als auch Berufsstarter. Zwischen 2013 und 2018 zogen rund 307.000 Personen zwischen 18 und unter 30 Jahren nach Hamburg. Damit machten sie 47 % des gesamten Zuzugsvolumens in dem Zeitraum aus. Zum Vergleich: Die 18- bis unter 30-Jährigen hatten 2018 einen Bevölkerungsanteil in Hamburg von 16 %. 59 % der Zuwanderer zwischen 18 und unter 30 Jahre hatten die deutsche Staatsangehörigkeit, 27 % waren Ausländer (ohne TOP-Flüchtlingsherkeunftsländer) und 15 % hatten einen Pass aus einem TOP-Flüchtlingsherkeunftsland (vgl. Abbildung 12).

Drei von vier zugezogenen Deutschen in dieser Altersgruppe kamen aus dem übrigen Deutschland. Die ausländischen jungen Erwachsenen zogen zu drei Viertel direkt aus dem

Ausland nach Hamburg. Bei den Ausländern mit einer Staatsangehörigkeit aus einem TOP-Flüchtlingsherkeunftsland lag der Anteil der direkt aus dem Ausland nach Hamburg Zugezogenen mit 85 % höher als bei den Ausländern (ohne TOP-Flüchtlingsherkeunftsländer).

**Abbildung 12: 18- bis unter 30-Jährige: Zuzüge nach Hamburg nach Staatsangehörigkeit und Herkunft, 2013–2018**



\*TOP-Flüchtlingherkeunftsländer: vgl. Fußnote 6

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

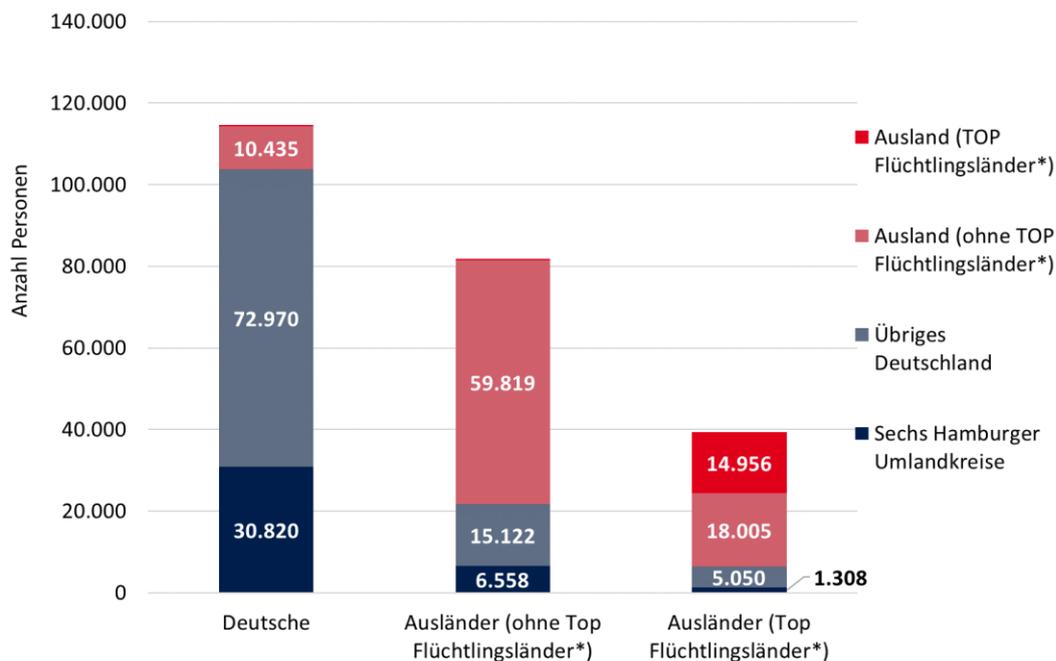
### 30- bis unter 65-Jährige: Mehr Zuzüge von Ausländern als von Deutschen

In der Altersgruppe der 30- bis unter 65-Jährigen zogen zwischen 2013 und 2018 rund 236.000 Personen nach Hamburg. Das waren 36 % aller Zuzüge nach Hamburg in dem Zeitraum und gemessen an dem 49 %-igen Bevölkerungsanteil dieser Altersgruppe (2018) relativ wenig.

51 % der zugezogenen 30- bis unter 65-Jährigen hatten eine ausländische Staatsangehörigkeit, wobei davon ein Drittel aus einem TOP-Flüchtlingherkeunftsland stammte. 48 % der Zuzüge waren Deutsche, die vor allem aus dem übrigen Deutschland zuzogen (vgl. Abbildung 13). Im Vergleich mit den 18- bis unter 30-Jährigen war der Anteil der zugezogenen Deutschen aus dem Ausland unter den 30- bis unter 65-Jährigen höher (rund 11.000 Personen bzw. jeder zehnte deutsche Zuwanderer).

Wie schon bei den 18- bis unter 30-jährigen Ausländern (ohne TOP-Flüchtlingherkeunftsländer), so sind auch in dieser Altersgruppe drei von vier Ausländern aus dem Ausland nach Hamburg gezogen und nur ein Viertel aus Deutschland. Zugezogene mit einem Pass aus einem TOP-Flüchtlingherkeunftsland kamen dagegen in geringerem Maß aus Deutschland nach Hamburg (rund 16 %).

**Abbildung 13: 30 bis unter 65 Jahre: Zuzüge nach Hamburg nach Staatsangehörigkeit und Herkunft, 2013 – 2018**



\*TOP-Flüchtlingsländer: vgl. Fußnote 6

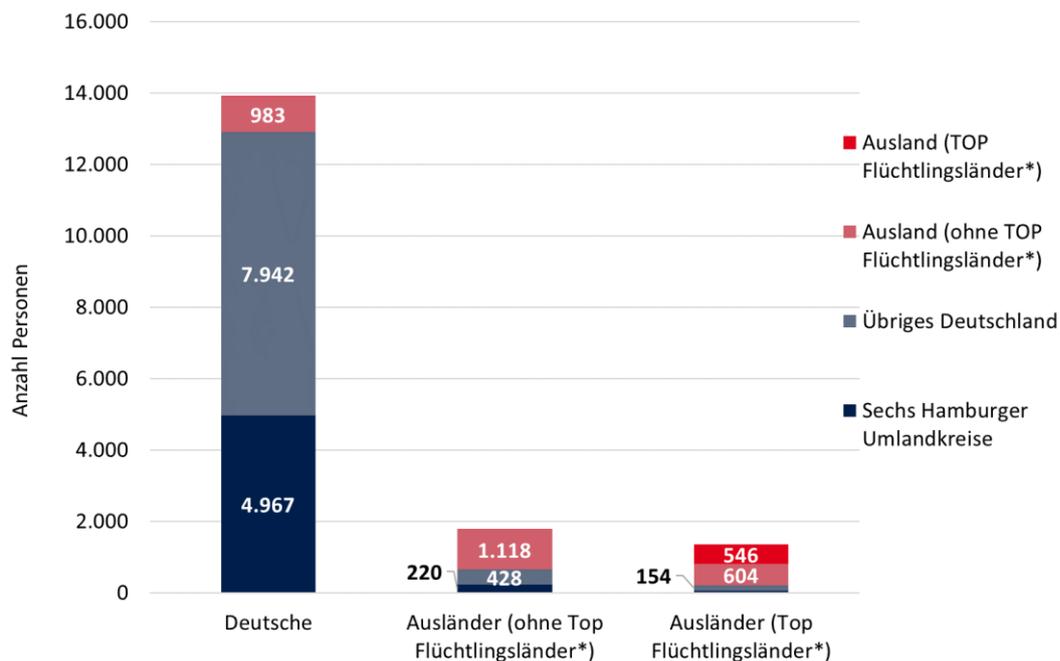
Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

### Zuwandernde Ältere waren in der Regel Deutsche aus Deutschland

Ältere Menschen (> 65) ziehen seltener als alle anderen Altersgruppen um. Ihre geringe Mobilitätsintensität zeigt sich in der geringen Anzahl von Zuzügen nach Hamburg im Zeitraum von 2013 bis 2018. Es zogen lediglich rund 17.000 Personen ab 65 Jahren nach Hamburg. Gemessen an allen Zuzügen in dem Zeitraum waren das gerade einmal 2,6 %. Die nach Hamburg zugezogenen älteren Menschen hatten zu 82 % einen deutschen Pass und kamen vor allem aus Deutschland (vgl. Abbildung 14). Im Vergleich mit allen Altersgruppen insgesamt kamen Ältere mit deutscher Staatsangehörigkeit in höherem Maß aus dem Hamburger Umland (zu rund 29 % gegenüber 16 %).

**Abbildung 14: 65 Jahre und älter: Zuzüge nach Hamburg nach Staatsangehörigkeit und Herkunft, 2013 - 2018**



\*TOP-Flüchtlingsländer: vgl. Fußnote 6

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

## 2.2 Zuwanderung in die Hamburger Teilräume

### 2.2.1 Zuzüge in Raumtypen nach Herkunft und Staatsangehörigkeit

Raumtypen mit der größten Bevölkerungszahl konzentrierten die meisten Zuzüge auf sich – Zuwanderungsintensitäten in Raumtypen am Stadtrand am niedrigsten

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden aus den statistischen Gebieten in Hamburg zehn Raumtypen gebildet, um die teilräumliche Zuwanderung darzustellen (vgl. Abbildung 15 und Kapitel 1.2). Die Zuzüge von Ausländern mit einer Staatsangehörigkeit aus den TOP-Flüchtlingsländern in die Hamburger Teilräume wurden nicht analysiert, da ihre Standortwahl nicht freiwillig erfolgte, sondern sie bestimmten Standorten zugewiesen wurden (i.d.R. Standorte von Flüchtlingsunterkünften). Damit wurden nicht mehr die im Kapitel 1.1 dargestellten rund 649.000 Zuzüge im Zeitraum 2013 bis 2018 betrachtet, sondern nur noch rund 528.000 Zuzüge.

Die einwohnerstärksten Raumtypen konzentrierten auch die meisten Zuzüge im Zeitraum von 2013 bis 2018 auf sich. 86 % der Zuzüge nach Hamburg entfielen auf sechs Raumtypen mit einem Einwohneranteil von 86 % (vgl. Abbildung 15): 1 (Mehrfamilienhausgeprägte zentrale Lagen mit überdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. in der Neustadt oder in St. Pauli), 3 (Mehrfamilienhausgeprägte Lagen in der Zwischenstadt mit überdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. in Ottensen oder in Eppendorf), 4 (Mehrfamilienhausgeprägte Lagen in der Zwischenstadt mit unterdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. in

Hamm oder in Wandsbek), 7 (Mehrfamilienhausgeprägte Lagen am Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. in Harburg oder in Neuallermöhe), 8 (Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Lagen am Stadtrand mit überdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. in Wohlsdorf-Ohlstedt oder in Poppenbüttel) und 9 (Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Lagen am Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. in Rahlstedt oder in Neugraben-Fischbek).

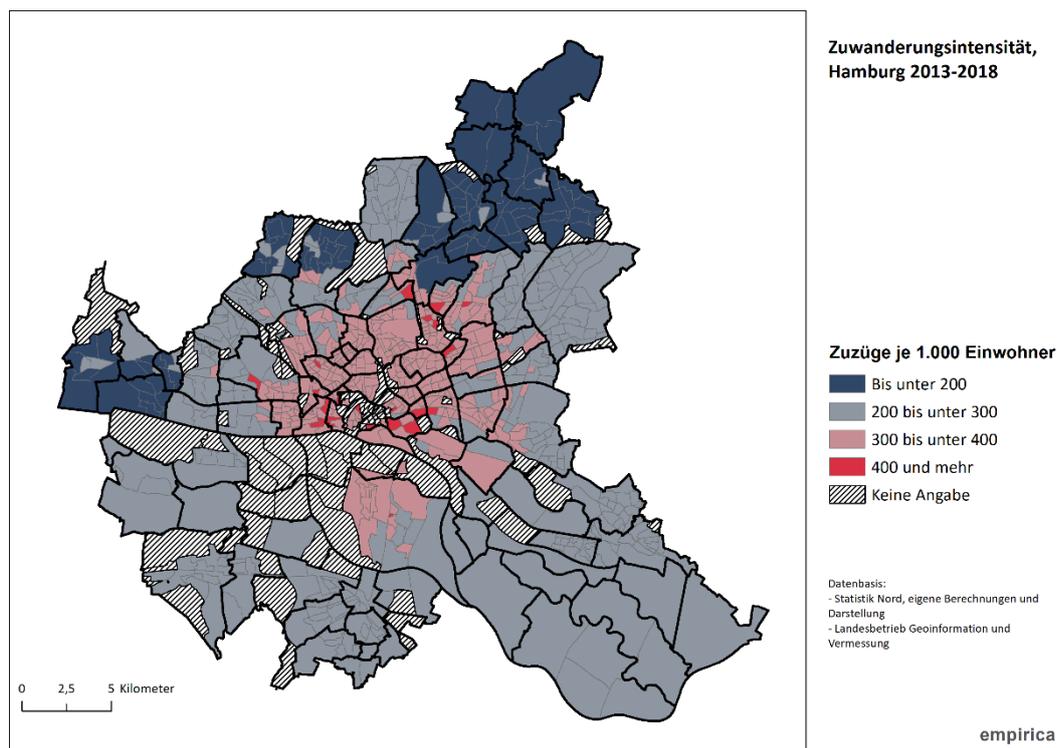
Die Zuzugsintensität drückt aus, welches Ausmaß die Zuzüge in die Raumtypen gemessen an der Einwohnerzahl der Raumtypen haben. Je zentraler die Lage ist, desto höher war ihre Zuzugsintensität (vgl. Abbildung 16). In Hamburg lag sie zwischen 2013 und 2018 am höchsten in den größtenteils zentral liegenden Aufwertungsgebieten (Raumtyp 2) und in Mehrfamilienhausgeprägten zentralen Lagen mit überdurchschnittlichem Preisniveau (Raumtyp 1). Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Lagen am nördlichen Hamburger Stadtrand mit überdurchschnittlichem Preisniveau (z. B. in den Stadtteilen Sasel oder Wohldorf-Ohlstedt) hatten die geringsten Zuzugsintensitäten.

**Abbildung 15: Zuzüge nach Hamburg nach Raumtypen**

Raumtyp Nr.	Raumtyp	Bevölkerung (31.12.2018)		Zuzüge 2013-2018			
		Anzahl Personen	Einwohneranteil	Zuzüge	Anteil an allen Zuzügen	Zuzugsintensität (Zuzüge/1.000 EW)	Rang Zuzugsintensität
1	Zentral / MFH / +	189.413	10%	72.788	14%	384	2
2	Aufwertungsgebiet	47.353	3%	21.123	4%	446	1
3	Zwischenstadt / MFH / +	300.311	16%	105.029	20%	350	3
4	Zwischenstadt / MFH / -	319.650	17%	96.374	18%	301	4
5	Zwischenstadt / EZFH / +	101.802	5%	28.501	5%	280	5
6	Zwischenstadt / EZFH / -	72.171	4%	16.965	3%	235	7
7	Stadtrand / MFH / -	357.384	19%	83.261	16%	233	8
8	Stadtrand / EZFH / +	205.042	11%	39.846	8%	194	10
9	Stadtrand / EZFH / -	245.966	13%	55.335	10%	225	9
10	Sonstige Raumtypen	35.654	2%	9.063	2%	254	6
	keine Zuordnung	16.730	1%	k.A.	-	-	-
<b>Hamburg</b>		<b>1.891.476</b>	<b>100%</b>	<b>528.285</b>	<b>100%</b>	<b>279</b>	

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

**Abbildung 16: Zuzugsintensitäten in Hamburg, 2013 – 2018**

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

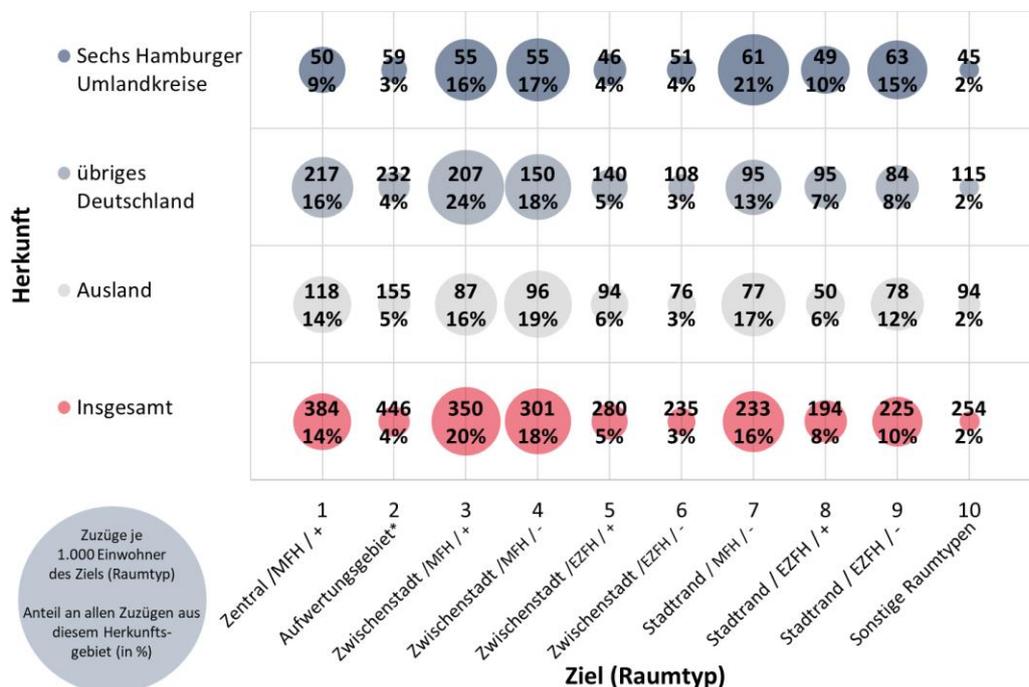
empirica

### Zuzüge aus dem Umland gingen häufiger an den Stadtrand – Zuzüge aus dem übrigen Deutschland eher in zentrale Lagen – Preissensibilität bei Zuzügen aus dem Ausland

Zuwanderer aus dem Hamburger Umland (sechs Umlandkreise) zogen zu einem deutlich höheren Anteil in Raumtypen am Hamburger Stadtrand (Raumtypen 7, 8, 9) als Zuwanderer aus dem übrigen Deutschland (46% vs. 28%) (vgl. Abbildung 17). Letztere wählten bei ihrem Zuzug nach Hamburg häufiger Mehrfamilienhausgeprägte Lagen im Zentrum und in der Zwischenstadt (Raumtypen 1, 3 und 4). Dabei wurden höherpreisige Lagen in der Zwischenstadt (Raumtyp 3, westlich und nördlich anschließend an die Innenstadt wie Eppendorf und Winterhude) häufiger gewählt als die preislich günstigeren des Raumtyps 4 (wie z. B. Wandsbek). Zuwanderer aus dem Hamburger Umland zogen gleichermaßen in höherpreisige und in preisgünstigere Lagen in der Zwischenstadt.

Die Struktur der Zuzüge aus dem Ausland ist vergleichbar mit der aus dem übrigen Deutschland. Der einzige Unterschied: Zuwanderer aus dem Ausland zogen seltener als Zuwanderer aus dem übrigen Deutschland in höherpreisige Raumtypen im Zentrum und in der Zwischenstadt und bevorzugten preisgünstigere Lagen.

**Abbildung 17: Herkunft und Ziel (Raumtyp) der Zuzüge nach Hamburg, 2013-2018**



\* unterschiedliche Lagen und Preisniveaus

Lesbeispiel: 9 % der Zuzüge aus den sechs Umlandkreisen gingen in den Raumtyp 1 (Zentral / MFH / +). Gemessen an der Einwohnerzahl des Raumtyps 1 waren das 50 Zuzüge je 1.000 Einwohner.

Die Größe des Kreises entspricht dem Anteil der Zuwanderung vom Herkunftsgebiet in den Raumtyp

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

**empirica**

### 2.2.2 Zuzüge in die Raumtypen nach Alter

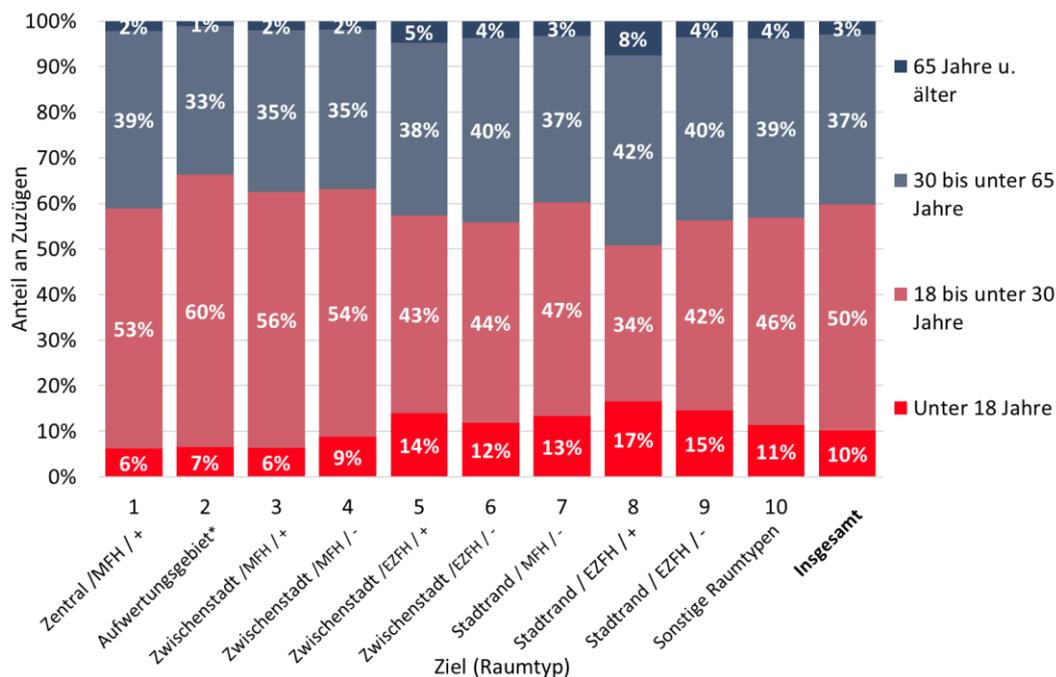
#### Familien und Ältere zogen eher an den Stadtrand, junge Erwachsene in zentrale Lagen

Die Altersstruktur der Zuzüge nach Hamburg zwischen 2013 und 2018 unterscheidet sich zwischen den einzelnen Raumtypen (vgl. Abbildung 18). Familien, Indikator hierfür ist der Zuzug von unter 18-Jährigen, zogen eher an den Stadtrand in die Raumtypen 7, 8, 9 oder in Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Raumtypen der Zwischenstadt, wie Raumtyp 5 mit überdurchschnittlichen Preisen (z. B. Lagen in Groß Flottbek und Nienstedten) und Raumtyp 6 mit unterdurchschnittlichen Preisen (z. B. Lagen in Wilhelmsburg oder Jenfeld). Ein Teil der Zuwanderer zwischen 30 und unter 65 Jahren sind die Eltern der unter 18-Jährigen. Insofern überrascht es nicht, dass auch diese Altersgruppe relativ stark in Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Lagen in der Zwischenstadt und am Stadtrand vertreten ist.

Ältere wählten ebenfalls in höherem Maß Stadtrandlagen und Ein-/Zweifamilienhauslagen gegenüber zentralen Lagen – wobei sie aufgrund ihres geringen Zuzugsvolumens nur jeweils geringe Anteile an den Zuzügen in die Raumtypen ausmachten. Eine Ausnahme ist der Raumtyp 8, dort lag der Anteil der Älteren an allen Zuzügen bei 8 %. Hierbei handelt es sich um Lagen am höherpreisigen Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Hamburger Stadtrand (d. h. im Norden z. B. in Wohldorf-Ohlstedt und im Westen z. B. in Blankenese).

Junge Erwachsene (Studierende / Auszubildende, Berufsstarter) von 18 bis unter 30 Jahre zogen vor allem in mehrfamilienhausgeprägte Lagen im Zentrum, in der Zwischenstadt (z. B. in den Stadtteilen Eimsbüttel oder Hamm) und in die Aufwertungsgebiete (z. B. Lagen in Hammerbrook oder Altona-Altstadt). Dort machten sie bis zu 60 % der Zuzüge aus.

**Abbildung 18: Altersstruktur der Zuzüge nach Raumtypen, 2013 - 2018**



\* unterschiedliche Lagen und Preisniveaus

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

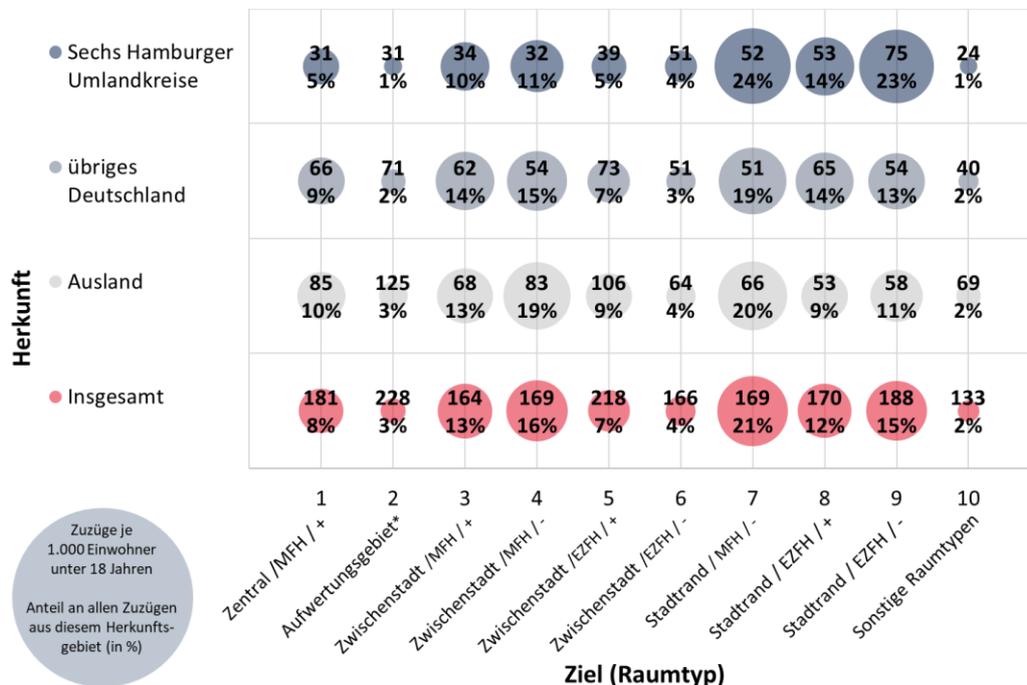
empirica

**Familien aus dem Umland zogen häufiger in Einfamilienhausgeprägte Raumtypen am Stadtrand als Familien aus dem übrigen Deutschland und dem Ausland**

Zieht man die unter 18-Jährigen als Indikator für Familien heran, dann wählte jede zweite Familie, die im Zeitraum von 2013 bis 2018 nach Hamburg zog, einen Wohnstandort am Hamburger Stadtrand (Raumtypen 7, 8, und 9) (vgl. Abbildung 19). Bei allen Zugezogenen waren dies mit einem Drittel im Vergleich zu den Familien weniger (vgl. Abbildung 17). Je nach Herkunft unterschied sich das Wanderungsverhalten von nach Hamburg zugezogenen Familien. Familien aus dem Hamburger Umland zogen häufiger an den Stadtrand (zu 61 %) als Familien aus dem übrigen Deutschland (zu 46 %) und aus dem Ausland (zu 40 %). Die meisten Familien (drei Viertel) aus dem Umland und aus dem Ausland, die an den Stadtrand zogen, wählten einen Wohnstandort in einem preisgünstigen Raumtypen, d. h. entweder im Mehrfamilienhausgeprägten Raumtyp 7 (z. B. in Harburg und in Teilen von Rahlstedt) oder im Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Raumtyp 9 (z. B. in den meisten Stadtteilen im Bezirk Harburg). Auch Familien aus dem übrigen Deutschland, die den Stadtrand wählten, zogen zwar im Schwerpunkt in die beiden genannten preisgünstigen Raumtypen, allerdings in geringerem Maß (zu 69 %) als Familien aus dem Umland und dem Ausland. Wenn Familien aus dem Ausland einen zentraleren Standort gewählt haben (Zentrum oder Zwischenstadt), dann zogen sie häufiger als Familien aus dem übrigen Deutschland und aus dem Umland in eine preisgünstige Mehrfamilienhausgeprägte Lage in der Zwischenstadt (Raumtyp 4, z. B. in den Stadtteilen Wandsbek oder Horn). Das je

nach Herkunft unterschiedliche Wanderungsverhalten von Familien weist darauf hin, dass Familien aus dem Ausland sowie Familien aus dem Umland mit ihrer Präferenz für preisgünstigere Raumtypen über geringere Einkommen verfügen als Familien aus dem übrigen Deutschland.

**Abbildung 19: Unter 18-Jährige (Familien): Herkunft und Ziel der Zuzüge, 2013-2018**



\* unterschiedliche Lagen und Preisniveaus

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

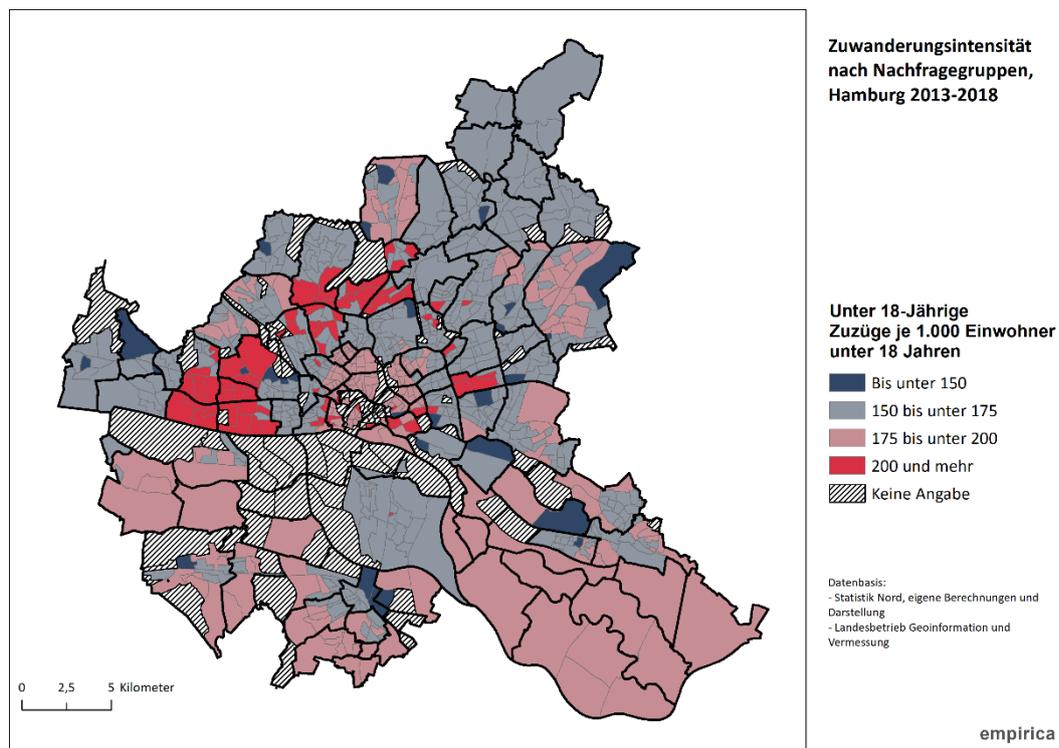
empirica

Die Zuzugsintensität von Familien (Zuzüge von unter 18-Jährigen je 1.000 Einwohner unter 18 Jahre) war am höchsten in den Raumtypen der Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Zwischenstadt mit überdurchschnittlichem Preisniveau und in den Mehrfamilienhausgeprägten Aufwertungsgebieten (vgl. Abbildung 20, rot markierte Gebiete).

Die hohen Intensitäten sind nicht nur Ausdruck vieler Zuzüge in diese Gebiete, sondern auch eines vergleichsweise kleinen Nenners. Denn in der Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Zwischenstadt leben anteilig viele Ältere in ihren Eigenheimen und in den häufig zentral gelegenen Aufwertungsgebieten dominiert die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. Umkehrt fällt die Zuzugsintensität in die Raumtypen des Stadtrandes eher durchschnittlich aus, obwohl jeder zweite unter 18-Jährige an den Hamburger Stadtrand gezogen ist, weil dort schon viele Kinder mit Familien leben (der Nenner entsprechend hoch ausfällt).

Die Zuzüge von Familien von außerhalb unterscheiden sich von der Binnenwanderung von Familien dahingehend, dass sie in stärkerem Maß auf das Zentrum und die Zwischenstadt orientiert sind.

**Abbildung 20: Unter 18-Jährige (Familien): Zuzugsintensitäten im Stadtgebiet, 2013 – 2018**



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

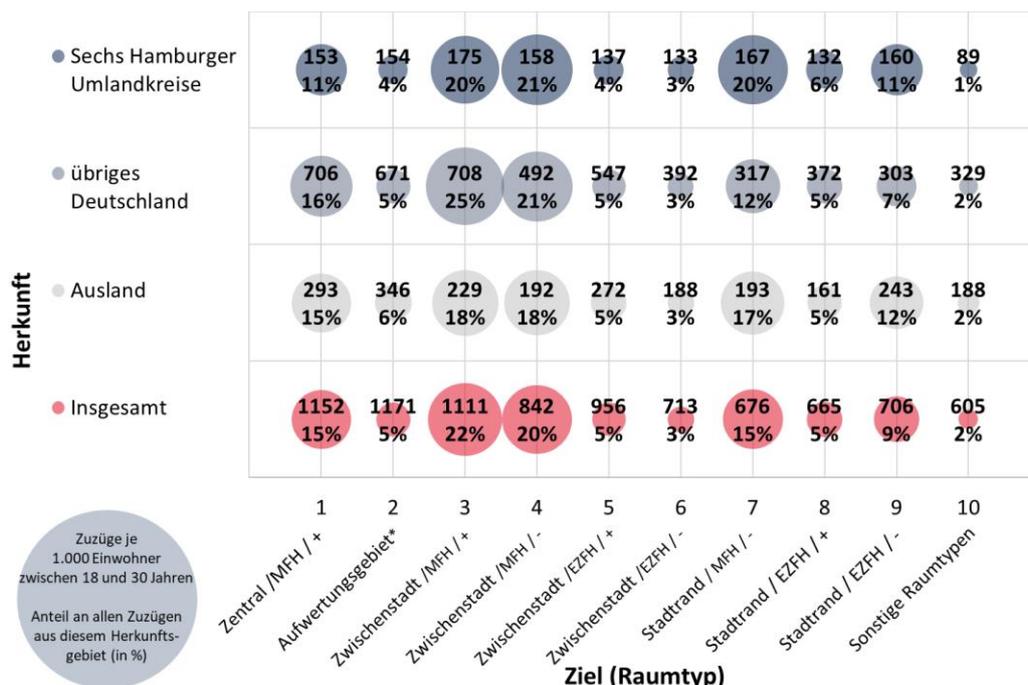
### Junge Erwachsene zogen vor allem in Raumtypen mit Mehrfamilienhausbebauung – Fokus der Zuzüge aus dem Umland auf den Hamburger Stadtrand

Die 18- bis unter 30-Jährigen sind die Altersgruppe mit dem größten Gewicht der hier betrachteten Altersgruppen. Fast jeder zweite Zuzug nach Hamburg von 2013 bis 2018 entfiel auf sie. Zur Gruppe der jungen Erwachsenen zählen u. a. Studierende / Auszubildende und Berufsstarter. Die Zuwanderung von jungen Erwachsenen fokussierte sich in der Phase 2013 bis 2018 in hohem Maß auf Raumtypen mit Mehrfamilienhausbebauung im Zentrum und der Zwischenstadt. Hierzu zählt auch der Raumtyp des Aufwertungsgebietes. Mehr als 60 % der Zuzüge junger Erwachsener entfielen auf die Raumtypen 1 bis 4 (vgl. Abbildung 21).

Dass immerhin 29 % der zugezogenen jungen Erwachsenen ihren Wohnort am Hamburger Stadtrand wählten, dürfte auch damit zusammenhängen, dass die Stadtteile Harburg und Bergedorf Hochschulstandorte sind. Je nach Herkunft wählten die jungen Erwachsenen ihre Wohnorte in Hamburg unterschiedlich. 18- bis unter 30-Jährige aus dem Umland und aus dem Ausland hatten zwischen 2013 und 2018 ein ähnliches räumliches Wanderungsverhalten. Beide Gruppen zogen in geringerem Maß in zentrale Raumtypen (Raumtypen 1 bis 4) als Gleichaltrige aus dem übrigen Deutschland, sondern vergleichsweise häufig in Lagen am Hamburger Stadtrand. Junge Erwachsene aus dem übrigen Deutschland wählten zudem ihren ersten Wohnstandort in Hamburg häufiger als Gleichaltrige aus dem Hamburger Umland und aus dem Ausland in höherpreisigen Mehrfamilienhausgeprägte Lagen in der Zwischenstadt (Raumtyp 3, z. B. nach Ottensen oder Winterhude).

Junge Erwachsene aus dem Hamburger Umland zogen häufiger als Gleichaltrige aus dem übrigen Deutschland und aus dem Ausland an den Hamburger Stadtrand (jeder Dritte). Neben den bereits erwähnten Hochschulstandorten am Hamburger Stadtrand mag auch die Nähe zu ihren bisherigen Wohnorten im Umland eine Rolle bei der Standortwahl der 18- bis unter 30-Jährigen gespielt haben. Ein weiterer möglicher Grund für die Präferenz junger Erwachsener aus dem Umland für den Hamburger Stadtrand mag die relative Preisgünstigkeit des Stadtrandes im Vergleich zu den zentralen Lagen gewesen sein.

**Abbildung 21: 18- bis unter 30-Jährige (Studierende / Auszubildende, Berufstarter): Herkunft und Ziel der Zuzüge, 2013-2018**



\* unterschiedliche Lagen und Preisniveaus

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Die Zuzugsintensitäten bei den 18- bis unter 30-Jährigen folgten im Zeitraum 2013 bis 2018 einem Gefälle vom Hamburger Zentrum zum Stadtrand (vgl. Abbildung 22). Mit Abstand am höchsten waren sie im Zentrum, in der Mehrfamilienhausgeprägten Zwischenstadt und in den Aufwertungsgebieten (Raumtypen 1 bis 4). Der Fokus auf diese Raumtypen überrascht nicht, wenn man bedenkt, dass mehr als die Hälfte aller Zuzüge nach Hamburg in diesem Zeitraum in diese Raumtypen ging und jeder zweite Zugewanderte zwischen 18 und unter 30 Jahre alt war. Da auch die Zahl der an den Hamburger Stadtrand gezogenen jungen Erwachsenen hoch war, lagen auch dort die Zuzugsintensitäten im Vergleich der Altersgruppen auf einem hohen Niveau.

---

**Abbildung 22: 18- bis unter 30-Jährige (Studierende / Auszubildende, Berufstarter): Zuzugsintensitäten im Stadtgebiet, 2013 – 2018**

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

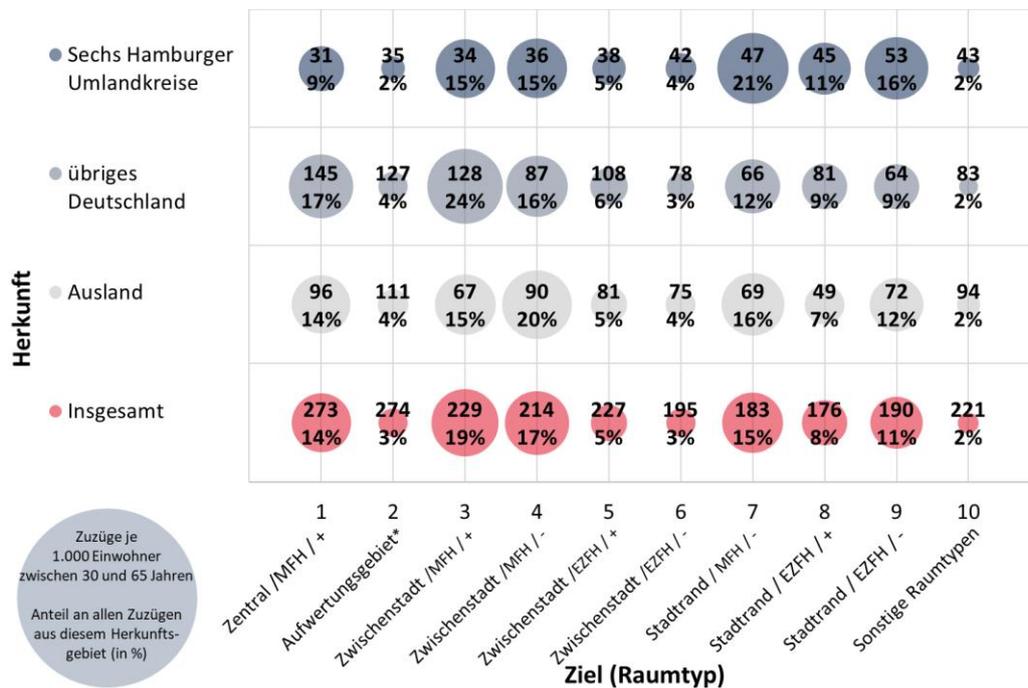
**Erwachsene im mittleren Alter zogen gleichermaßen ins Zentrum, in die Zwischenstadt und an den Stadtrand – Zugezogene aus dem Umland wählten häufiger preisgünstige Lagen**

Zu den 30- bis unter 65-Jährigen, d. h. Erwachsene im mittleren Alter, zählen Ein- und Zweipersonenhaushalte wie auch die Elternteile von Familien. Das räumliche Wandermuster dieser Altersgruppe war von 2013 bis 2018 davon geprägt, dass 54 % der Zuzüge in das Zentrum, in Aufwertungsgebiete und die Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt gingen (Raumtypen 1 bis 4). 46 % zogen an den Hamburger Stadtrand und in Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Lagen der Zwischenstadt (vgl. Abbildung 23), was im Vergleich mit allen Zugezogenen (37 %) häufiger der Fall war.

Wie schon bei den jungen Erwachsenen, so gab es auch bei den Erwachsenen im mittleren Alter nur geringfügige Unterschiede im räumlichen Wanderungsverhalten zwischen Zuzüglern aus dem übrigen Deutschland und aus dem Ausland. Erwachsene im mittleren Alter aus dem Umland wählten einerseits häufiger Lagen am Stadtrand und in der Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Zwischenstadt. Andererseits zogen sie häufiger in preislich unterdurchschnittliche Lagen, was auf eine höhere Preissensibilität schließen lässt.

Auch bei den Erwachsenen im mittleren Alter gab es bei der Zuzugsintensität im Zeitraum 2013 bis 2018 ein Zentrum – Peripherie-Gefälle (vgl. Abbildung 24). Allerdings waren die Intensitäts-Differenzen zwischen den unterschiedlichen Raumtypen nicht so groß wie bei den jungen Erwachsenen.

**Abbildung 23: 30- bis unter 65-Jährige (Erwachsene im mittleren Alter): Herkunft und Ziel der Zuzüge, 2013 – 2018**

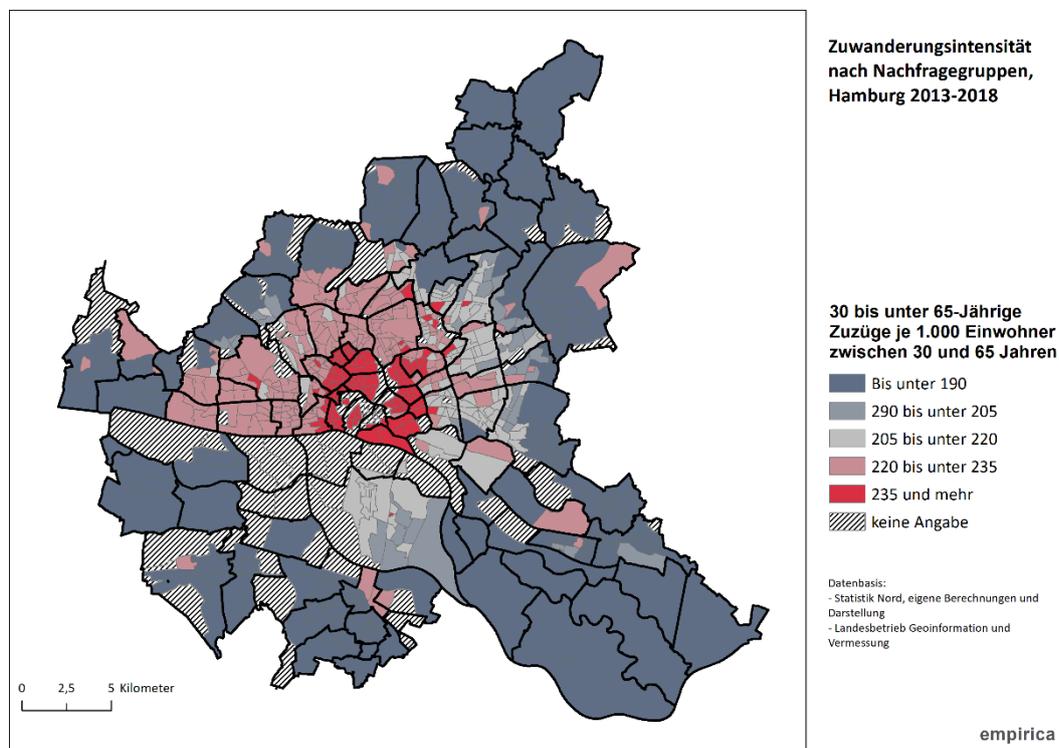


\* unterschiedliche Lagen und Preisniveaus

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

**Abbildung 24: 30- bis unter 65-Jährige (Etablierte): Zuzugsintensitäten im Stadtgebiet, 2013 – 2018**



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

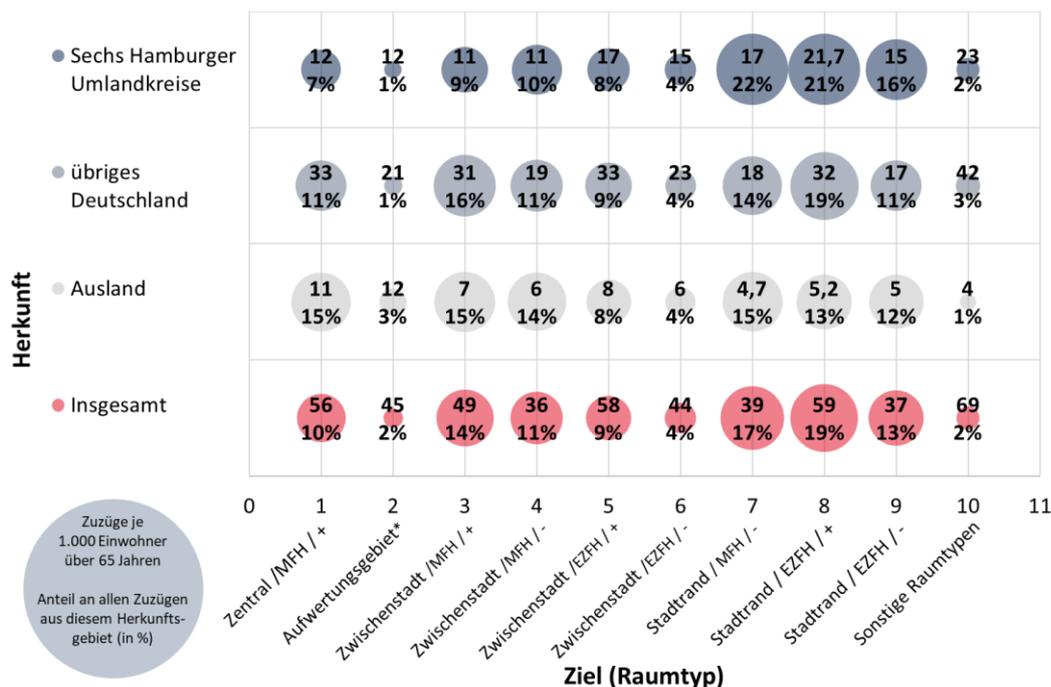
empirica

### Ältere wanderten in stärkerem Maß in Raumtypen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung als in Mehrfamilienhaus-geprägte Lagen

Das Zuzugsvolumen Älterer (65 Jahre und älter) in Hamburg war insgesamt gering und machte in den Jahren von 2013 bis 2018 nur knapp 3 % aller Zuzüge aus. Jeder zweite Ältere, der im betrachteten Zeitraum nach Hamburg zog, wählte Mehr- und Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Lagen am Hamburger Stadtrand. Dieses generelle räumliche Wandermuster unterschied sich nur geringfügig zwischen den unterschiedlichen Herkunftsregionen der älteren Zuwanderer. Ältere Zuwanderer aus dem Umland zogen in stärkerem Maß an den Hamburger Stadtrand als ältere Zuwanderer aus dem übrigen Deutschland. Letztere wählten dagegen häufiger zentrale Lagen im Zentrum und in der Zwischenstadt (vgl. Abbildung 25).

Aufgrund der geringen Zahl von Zuzügen Älterer lagen auch ihre Zuzugsintensitäten im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2018 auf einem geringen Niveau. Sie unterschieden sich auch nur in geringem Maß zwischen den Raumtypen. Gemessen an der älteren Bevölkerung in den jeweiligen Raumtypen lag die Zuzugsintensität in zentralen Hamburger Lagen in etwa auf dem Niveau des Hamburger Stadtrandes (vgl. Abbildung 26).

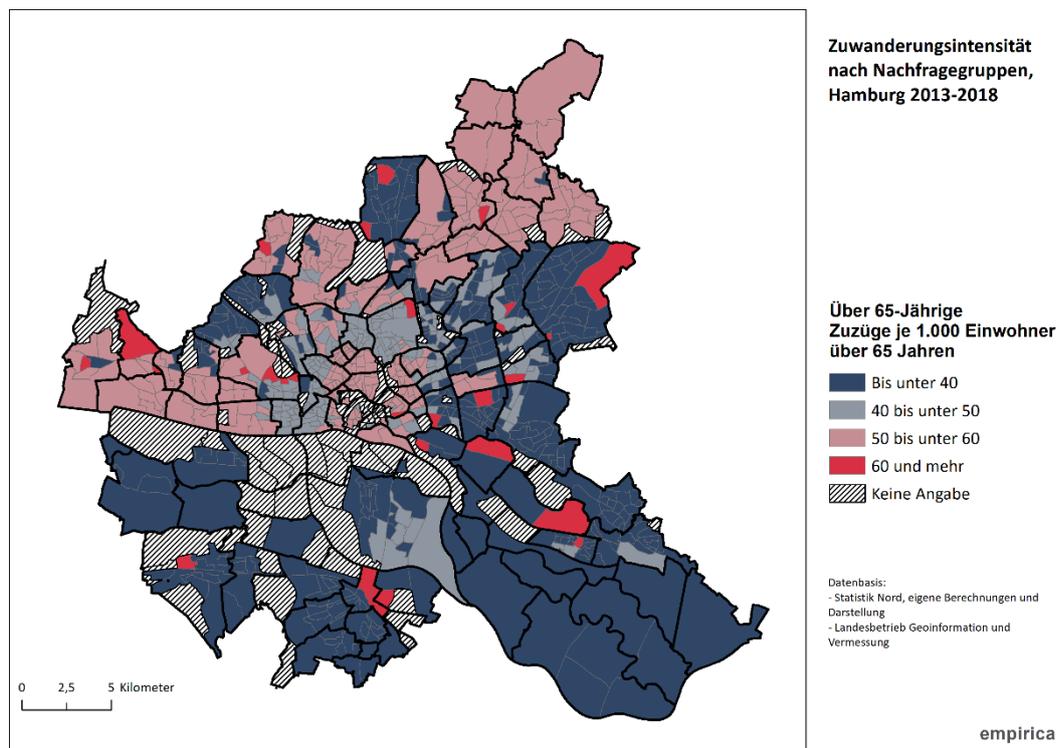
**Abbildung 25: 65-Jährige und älter (Ältere): Herkunft und Ziel der Zuzüge, 2013 - 2018**



\* unterschiedliche Lagen und Preisniveaus

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

**Abbildung 26: 65-Jährige und älter (Ältere): Zuzugsintensitäten im Stadtgebiet, 2013 – 2018**



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

## 2.3 Innerstädtische Umzüge

### 2.3.1 Umzüge insgesamt

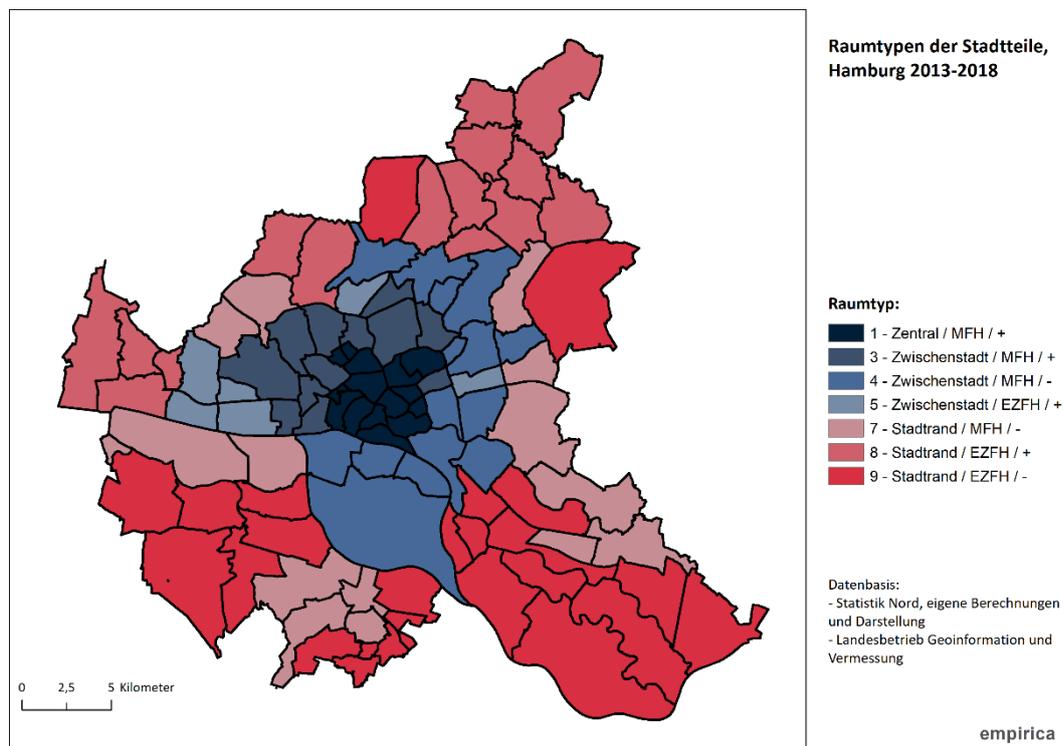
Das Wanderungsgeschehen in Hamburg wird nicht nur durch die Wanderung über die Stadtgrenze bestimmt. Von 2013 bis 2018 zogen rund 640.000 Personen innerhalb von Hamburg um. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Umzugsintensität von 5,7% bzw. 35 % in gesamten Zeitraum. Das innerstädtische Umzugsvolumen machte in diesen Jahren rund 54 % des Hamburger Wanderungsvolumens über die Stadtgrenze (1,18 Mio. Personen) aus. Die Umzugsanalyse basiert auf einer Sonderauswertung des Statistikamtes Nord. Aus Datenschutzgründen erfolgte die Analyse auf Ebene der Stadtteile und nicht wie bei der Analyse der Zuzüge nach Hamburg auf Ebene der statistischen Gebiete. Daher wurden die Hamburger Stadtteile im ersten Schritt den Raumtypen zugeordnet. Ein Stadtteil wurde einem bestimmten Raumtypen zugeordnet, wenn dieser mehr als 50 % der statistischen Gebiete innerhalb dieses Stadtteils ausmacht. Durch dieses Verfahren gibt es nur sieben Raumtypen in Hamburg und nicht die zehn Raumtypen der in Kapitel 2.2 dargestellten Zuzugsanalyse. Weggefallen sind die Raumtypen 2, 6 und 10<sup>9</sup> Der Datenschutz erforderte, dass die Umzugsdaten nicht nach Staatsangehörigkeit differenziert und nur drei Altersgruppen gebildet wurden: unter 18 Jahre, 18 bis unter 65 Jahre

<sup>9</sup> So fallen die Raumtypen 2 (Aufwertungsgebiete), 6 (Zwischenstadt / EZFH / -) und 10 (Sonstige Raumtypen) weg. Der bei der Zuwanderungsanalyse außerhalb der Betrachtung gelassene Raumtyp „Unterkunft“ konnte durch dieses Verfahren bei der innerstädtischen Umzugsanalyse nicht rausgelöst werden. Allerdings dürfte der mengenmäßige Einfluss des Raumtyps „Unterkunft“ so gering sein, dass er bei der Betrachtung von Stadtteilen kaum ins Gewicht fallen dürfte.

und 65 Jahre und älter. Folgende Raumtypen wurden bei der Umzugsanalyse verwendet (vgl. Abbildung 27):

- Raumtyp 1: Mehrfamilienhausgeprägtes Zentrum mit überdurchschnittlichem Preisniveau (**Zentral / MFH / +**)
- Raumtyp 3: Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt mit überdurchschnittlichem Preisniveau (**Zwischenstadt / MFH / +**)
- Raumtyp 4: Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt mit unterdurchschnittlichem Preisniveau (**Zwischenstadt / MFH / -**)
- Raumtyp 5: Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Zwischenstadt mit überdurchschnittlichem Preisniveau (**Zwischenstadt / EZFH / +**)
- Raumtyp 7: Mehrfamilienhausgeprägter Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau (**Stadtrand / MFH / -**)
- Raumtyp 8: Ein-/Zweifamilienhausgeprägter Stadtrand mit überdurchschnittlichem Preisniveau (**Stadtrand / EZFH / +**)
- Raumtyp 9: Ein-/Zweifamilienhausgeprägter Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau (**Stadtrand / EFZH / -**)
- In den o.g. Raumtypen sind die statistischen Gebiete des Raumtyps 2 (**Aufwertungsgebiete**) enthalten.

**Abbildung 27: Übersicht der Raumtypen auf Stadtteilebene in Hamburg**



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

### Stadtteile mit Mehrfamilienhausbebauung im Zentrum und in der Zwischenstadt verloren in der Hamburger Binnenwanderung – der Stadtrand gewann im Saldo

Im Saldo der innerstädtischen Umzüge in den Jahren 2013 bis 2018 haben die durch Mehrfamilienhausbebauung geprägten Raumtypen in zentraler Lage Einwohner verloren, während die Lagen am Hamburger Stadtrand (sowohl Ein-/Zwei- als auch Mehrfamilienhausgeprägt) Einwohner durch die Hamburger Binnenwanderung gewannen (vgl. Abbildung 28, Zeile „innerstädt. Wanderungssaldo“ im blauen Feld und zur räumlichen Verteilung).

Die Wanderungsverflechtungen der Raumtypen untereinander waren komplexer als nur eine Verteilung vom Zentrum an den Rand. Der zentralste Raumtyp 1 (Mehrfamilienhausgeprägte zentrale Lagen mit überdurchschnittlichem Preisniveau, z. B. Neustadt, Rotherbaum, St. Georg) verlor durch Wanderung nicht nur Einwohner an den Stadtrand, sondern auch an die Zwischenstadt der Raumtypen 3, 4, und 5 (z. B. an Bahrenfeld und Hamm).

Auch zwischen den einzelnen Raumtypen der Zwischenstadt gab es unterschiedliche Wandermuster. Die Mehrfamilienhausgeprägte preisgünstige Zwischenstadt (Raumtyp 4) profitierte von Wanderungsüberschüssen mit der Mehrfamilienhausgeprägten teureren Zwischenstadt (Raumtyp 3), oder anders ausgedrückt: Es zogen Bewohner von höherpreisigen Lagen in der Zwischenstadt in günstigere Lagen der Zwischenstadt (vgl. Abbildung 28, Wanderungssalden der Raumtypen im blauen Feld).

Gemessen an der Bevölkerung (Umzugsvolumen je 1.000 Einwohner) lagen die innerstädtischen Umzüge im Zentrum und der Zwischenstadt (Raumtypen 1, 3, 4 und 5) am höchsten und am Stadtrand (Raumtypen 7, 8, 9) am niedrigsten (vgl. Abbildung 28, Spalte „Umzugsintensitäten insgesamt“).

**Abbildung 28: Herkunft und Ziel der Umzüge innerhalb Hamburgs, 2013 - 2018 (Tabelle)**

Herkunftsgebiet (HG)	Bevölkerung (gesamt)	Umzüge	Zielgebiet (ZG)									Umziehende Personen insgesamt	Umzugsintensität insgesamt	Umzugsintensität außerhalb HG	Umzugsintensität innerhalb HG
			Raumtyp 1	Raumtyp 3	Raumtyp 4	Raumtyp 5	Raumtyp 7	Raumtyp 8	Raumtyp 9						
Raumtyp 1	196.088	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	21.259 23%	32.264 35%	15.958 17%	3.587 4%	7.636 8%	6.866 7%	4.782 5%		92.352	47%	36%	11%	
Raumtyp 3	350.368	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	28.912 19%	46.916 32%	22.112 15%	9.400 6%	16.476 11%	16.547 11%	8.021 5%		148.384	42%	29%	13%	
Raumtyp 4	361.407	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	15.494 12%	21.345 16%	37.763 28%	3.950 3%	27.019 20%	11.715 9%	16.489 12%		133.775	37%	27%	10%	
Raumtyp 5	82.702	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	2.659 9%	6.818 24%	4.051 14%	3.691 13%	4.551 16%	4.806 17%	2.125 7%		28.701	35%	30%	4%	
Raumtyp 7	403.772	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	8.101 7%	13.592 12%	23.873 21%	4.051 3%	38.395 33%	7.481 6%	20.851 18%		116.344	29%	19%	10%	
Raumtyp 8	246.346	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	5.132 9%	10.669 18%	9.826 16%	3.274 5%	7.354 12%	17.263 29%	6.274 10%		59.792	24%	17%	7%	
Raumtyp 9	244.687	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	3.833 6%	6.879 11%	12.956 21%	1.685 3%	17.423 29%	7.577 13%	10.020 17%		60.373	25%	21%	4%	
<b>Insgesamt</b>	<b>1.885.370</b>									<b>Hamburg insgesamt</b>	<b>639.721</b>	<b>34%</b>	<b>25%</b>	<b>9%</b>	
<b>Zielgebiet (ZG)</b>			<b>Raumtyp 1</b>	<b>Raumtyp 3</b>	<b>Raumtyp 4</b>	<b>Raumtyp 5</b>	<b>Raumtyp 7</b>	<b>Raumtyp 8</b>	<b>Raumtyp 9</b>	<b>Insgesamt</b>					
Zuzug insgesamt			85.390	138.483	126.539	29.638	118.854	72.255	68.562	639.721					
Zuzugsintensität			44%	40%	35%	36%	29%	29%	28%	34%					
davon Binnenwanderung			21.259	46.916	37.763	3.691	38.395	17.263	10.020	175.307					
davon Binnenwanderungsintensität			11%	13%	10%	4%	10%	7%	4%	9%					
innerstädt. Wanderungssaldo			- 6.962	- 9.901	- 7.236	937	2.510	12.463	8.189	/					
Wanderungsverluste in%			-4%	-3%	-2%	1%	1%	5%	3%						
Wanderungssaldo Herkunftsgebiete			Raumtyp 1		3.352	464	928	-465	1.734	949					
			Raumtyp 3	-3.352		767	2.582	2.884	5.878	1.142					
			Raumtyp 4	-464	-767		-101	3.146	1.889	3.533					
			Raumtyp 5	-928	-2.582	101		500	1.532	440					
			Raumtyp 7	465	-2.884	-3.146	-500		127	3.428					
			Raumtyp 8	-1.734	-5.878	-1.889	-1.532	-127		-1.303					
			Raumtyp 9	-949	-1.142	-3.533	-440	-3.428	1.303						

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

### 2.3.2 Umzüge nach Altersklassen

Wie bereits erwähnt konnten im Rahmen der Sonderauswertung durch das Statistikamt Nord nur drei Altersgruppen aus Datenschutzgründen gebildet werden: Die unter 18-Jährigen, die 18- bis unter 65-Jährigen und die 65 Jahre und älteren Personen. Nachfolgend ist das Wanderungsverhalten dieser drei Altersgruppen bei der innerstädtischen Wanderung in Hamburg im Zeitraum von 2013 bis 2018 dargestellt.

#### Mehr als die Hälfte der Familienumzüge gingen an den Stadtrand – Zuzug an den höherpreisigen Stadtrand vor allem aus höherpreisigen Raumtypen

Zwischen 2013 und 2018 zogen rund 91.000 unter 18-Jährige in Hamburg um (vgl. Abbildung 29). Die Umzugsintensität lag bei 29 % bzw. bei durchschnittlich 4,9 % pro Jahr. 54 % der umgezogenen unter 18-Jährigen zogen an den Hamburger Stadtrand (Raumtypen 7, 8, 9). Die durch Mehrfamilienhausbebauung geprägten Raumtypen in zentraler Lage hatten bei Familien Wanderungsverluste, während der Hamburger Stadtrand (sowohl Ein-/Zwei- als auch Mehrfamilienhausgeprägt) Wanderungsgewinne verzeichnete (vgl. Abbildung 26 Zeile „innerstädt. Wanderungssaldo“ im blauen Feld). Die Binnenwanderung von Familien unterschied sich von den von außerhalb zugezogenen Familien dahingehend, dass sie in stärkerem Maß auf den Hamburger Stadtrand orientiert ist.

**Abbildung 29: Unter 18-Jährige: Herkunft und Ziel der Umzüge innerhalb Hamburgs, 2013 - 2018 (Tabelle)**

Herkunftsgebiet (HG)	Bevölkerung (unter 18 Jahre)	Umzüge	Zielgebiet (ZG)							Umziehende Personen insgesamt	Umzugsintensität insgesamt	Umzugsintensität außerhalb HG	Umzugsintensität innerhalb HG
			Raumtyp 1	Raumtyp 3	Raumtyp 4	Raumtyp 5	Raumtyp 7	Raumtyp 8	Raumtyp 9				
Raumtyp 1	24.772	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	1.741 19%	3.185 34%	1.240 13%	457 5%	792 8%	1.115 12%	842 9%	9.372	38%	31%	7%
Raumtyp 3	50.636	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	2.559 13%	5.521 28%	2.214 11%	1.864 9%	2.777 14%	3.426 17%	1.388 7%				
Raumtyp 4	55.615	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	1.008 6%	1.514 9%	4.722 27%	484 3%	4.746 27%	2.019 11%	3.181 18%	17.674	32%	23%	8%
Raumtyp 5	15.781	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	199 4%	888 16%	667 12%	1.058 20%	951 18%	1.086 20%	570 11%				
Raumtyp 7	73.140	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	527 3%	1.305 8%	2.964 18%	657 4%	6.178 37%	1.191 7%	3.906 23%	16.728	23%	14%	8%
Raumtyp 8	45.046	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	314 3%	957 10%	1.085 12%	549 6%	1.187 13%	3.889 42%	1.265 14%				
Raumtyp 9	44.910	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	403 3%	1.019 8%	2.320 18%	340 3%	4.046 31%	1.729 13%	2.997 23%	12.854	29%	22%	7%
<b>Insgesamt</b>	<b>309.900</b>												
<b>Zielgebiete (ZG)</b>			<b>Raumtyp 1</b>	<b>Raumtyp 3</b>	<b>Raumtyp 4</b>	<b>Raumtyp 5</b>	<b>Raumtyp 7</b>	<b>Raumtyp 8</b>	<b>Raumtyp 9</b>	<b>Insgesamt</b>			
Zuzug insgesamt			6.751	14.389	15.212	5.409	20.677	14.455	14.149	91.042			
Zuzugsintensität			27%	28%	27%	34%	28%	32%	32%	29%			
davon Binnenwanderung			1.741	5.521	4.722	1.058	6.178	3.889	2.997	26.106			
davon Binnenwanderungsintensität			7%	11%	8%	7%	8%	9%	7%	8%			
innerstädt. Wanderungssaldo			- 2.621	- 5.360	- 2.462	- 10	3.949	5.209	1.295	/			
Wanderungsverluste in %			-11%	-11%	-4%	-0,06%	5%	12%	3%				
Wanderungssaldo Herkunftsgebiete			Raumtyp 1		626	232	258	265	801	439			
			Raumtyp 3	-626		700	976	1.472	2.469	369			
			Raumtyp 4	-232	-700		-183	1.782	934	861			
			Raumtyp 5	-258	-976	183		294	537	230			
			Raumtyp 7	-265	-1.472	-1.782	-294		4	-140			
			Raumtyp 8	-801	-2.469	-934	-537	-4		-464			
Raumtyp 9			-439	-369	-861	-230	140	464					

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Während die Zuzüge am preisgünstigen Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Stadtrand (Raumtyp 9, Lagen südlich der Elbe und im Bezirk Bergedorf) im Schwerpunkt aus Raumtypen mit unterdurchschnittlichen Preisen kamen (71 %, inkl. der im Raumtyp Umziehenden), bildeten Personen aus Raumtypen mit überdurchschnittlichen Preisen die größte Gruppe der Zuzüge (zu 66 %) am höherpreisigen Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Stadtrand (Raumtyp 8, Lagen am nördlichen und westlichen Stadtrand, z. B. Wohldorf-Ohlstedt und Blankenese).

Das Hamburger Zentrum, d. h. der Raumtyp 1 (Mehrfamilienhausgeprägte zentrale Lage mit überdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. St. Georg), hatte bei den unter 18-Jährigen zwischen 2013 und 2018 mit allen übrigen Raumtypen Wanderungsverluste. Jeder Dritte unter 18-Jährige, der in dem Zeitraum aus dem Zentrum fortgezogen ist, zog in die an das Zentrum angrenzenden Lagen der preislich überdurchschnittlichen, mehrfamilienhausgeprägten Zwischenstadt (Raumtyp 3, z. B. nach Altona-Nord oder Lokstedt).

Die Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Lage am Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau (Raumtyp 9, Stadtteile südlich der Elbe wie z. B. Neugraben-Fischbek und Stadtteile im Bezirk Bergedorf) verlor im Zeitraum 2013 bis 2018 Familien an die beiden anderen Stadtrand-Raumtypen 7 (Mehrfamilienhausgeprägter Stadtrand mit unterdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. die Stadtteile Bergedorf und Billstedt) und 8 (Ein-/Zweifamilienhausgeprägter Stadtrand mit überdurchschnittlichem Preisniveau wie z. B. Schnelsen und Niendorf. (vgl. Abbildung 29, Wanderungssalden der Raumtypen im blauen Feld).

### **18- bis unter 65-Jährige zogen vor allem in mehrfamilienhausgeprägte Lagen im Zentrum und der Zwischenstadt – darunter auch viele die schon dort wohnten**

Es überrascht nicht, dass die große Gruppe der 18- bis unter 65-Jährigen den weitaus größten Teil aller innerstädtischen Umzüge in Hamburg der Jahre von 2013 bis 2018 ausmachte (78 % aller Umzüge bzw. rund 501.000 Umzüge, vgl. Abbildung 30). Die Umzugsintensität dieser Altersgruppe war mit 41 % insgesamt bzw. 6,8 % pro Jahr deutlich höher als die der Familien (bzw. der unter 18-Jährigen). Im Zentrum (Raumtyp 1, z. B. Neustadt) und in der preislich überdurchschnittlichen, Mehrfamilienhausgeprägten Zwischenstadt (Raumtyp 3, z. B. Eimsbüttel, Eppendorf) zog zwischen 2013 und 2019 jeder zweite Bewohner zwischen 18 und unter 65 Jahren um.

Die innerstädtische Wanderung der 18- bis unter 65-Jährigen ist auf zentrale, Mehrfamilienhausgeprägte Lagen fokussiert. Rund 60 % der Umzüge gingen in die drei Raumtypen 1, 3 und 4. Die im Vergleich der Altersgruppe höchste Binnenwanderungsintensität dieser drei Raumtypen zeigt auch, dass viele 18- bis unter 65-Jährige in ihrem Raumtyp wohnen bleiben. 18- bis unter 65-Jährige aus dem Hamburger Zentrum (Raumtyp 1) zogen deutlich häufiger in die höherpreisige, Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt (Raumtyp 3, z. B. nach Bahrenfeld oder Altona-Altstadt) als in die preisgünstige, Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt (Raumtyp 4, z. B. Dulsberg oder Horn).

**Abbildung 30: 18- bis unter 65-Jährige: Herkunft und Ziel der Umzüge innerhalb Hamburgs, 2013 - 2018 (Tabelle)**

Herkunftsgebiet (HG)	Bevölkerung (18 - u. 65 J.)	Umzüge	Zielgebiet (ZG)						Umziehende Personen insgesamt	Umzugsintensität insgesamt	Umzugsintensität außerhalb HG	Umzugsintensität innerhalb HG				
			Raumtyp 1	Raumtyp 3	Raumtyp 4	Raumtyp 5	Raumtyp 7	Raumtyp 8					Raumtyp 9			
Raumtyp 1	143.394	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	18.117 24%	27.668 36%	13.703 18%	2.713 4%	5.996 8%	4.751 6%	3.442 5%	76.390	53%	41%	13%			
Raumtyp 3	247.666	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	25.020 21%	39.543 33%	18.785 16%	6.887 6%	12.605 10%	11.852 10%	5.968 5%	120.660	49%	33%	16%			
Raumtyp 4	248.220	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	13.445 13%	18.775 17%	31.013 29%	2.989 3%	20.621 19%	8.311 8%	12.150 11%	107.304	43%	31%	12%			
Raumtyp 5	49.096	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	2.137 10%	5.401 26%	3.092 15%	2.255 11%	3.177 15%	3.101 15%	1.377 7%	20.540	42%	37%	5%			
Raumtyp 7	256.867	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	6.844 8%	11.307 13%	19.222 22%	2.900 3%	28.618 32%	5.289 6%	14.935 17%	89.115	35%	24%	11%			
Raumtyp 8	138.678	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	4.196 10%	8.689 20%	7.885 18%	2.119 5%	5.351 12%	10.711 25%	4.399 10%	43.350	31%	24%	8%			
Raumtyp 9	149.640	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	3.115 7%	5.424 12%	9.949 23%	1.177 3%	12.623 29%	4.985 11%	6.465 15%	43.738	29%	25%	4%			
<b>Insgesamt</b>	<b>1.233.561</b>		<b>Hamburg insgesamt</b>						<b>501.097</b>	<b>41%</b>	<b>30%</b>	<b>11%</b>				
<b>Zielgebiet (ZG)</b>			<b>Raumtyp 1</b>	<b>Raumtyp 3</b>	<b>Raumtyp 4</b>	<b>Raumtyp 5</b>	<b>Raumtyp 7</b>	<b>Raumtyp 8</b>	<b>Raumtyp 9</b>	<b>Insgesamt</b>						
Zuzug insgesamt			72.874	116.807	103.649	21.040	88.991	49.000	48.736	501.097						
Zuzugsintensität			51%	47%	42%	43%	35%	35%	33%	41%						
davon Binnenwanderung			18.117	39.543	31.013	2.255	28.618	10.711	6.465	136.722						
davon Binnenwanderungsintensität			13%	16%	12%	5%	11%	8%	4%	11%						
innerstädt. Wanderungssaldo			- 3.516	- 3.853	- 3.655	500	- 124	5.650	4.998	/						
Wanderungsverluste in %			-2%	-2%	-1%	1%	-0,05%	4%	3%	/						
Wanderungssaldo Herkunftsgebiete			Raumtyp 1	2.648	258	576	-848	555	-327							
			Raumtyp 3	-2.648		10	1.486	1.298	3.163	544						
			Raumtyp 4	-258	-10		-103	1.399	426	2.201						
			Raumtyp 5	-576	-1.486	103		277	982	200						
			Raumtyp 7	848	-1.298	-1.399	-277		-62	2.312						
			Raumtyp 8	-555	-3.163	-426	-982	62		-586						
			Raumtyp 9	-327	-544	-2.201	-200	-2.312	586							

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

### Ältere ab 65 Jahre ziehen in höherer Intensität in den Norden Hamburgs

Die innerstädtische Wanderung älterer Menschen ab 65 Jahre in Hamburg war in der Phase 2013 bis 2018 gering. Stadtweit betrug die Umzugsintensität der Altersgruppe in diesem Zeitraum 6 % (bezogen auf die Bevölkerung ab 65 Jahre) bzw. 1 % pro Jahr (vgl. Abbildung 31). Das ist keine Besonderheit von Hamburg, sondern lediglich Ausdruck der generell geringen Umzugsbereitschaft älterer Menschen. Wenn Ältere in den letzten Jahren in Hamburg umgezogen sind, dann zogen sie verstärkt an den Hamburger Stadtrand. Während vorher 50 % der im Zeitraum 2013 bis 2018 umgezogenen Älteren ab 65 Jahre am Stadtrand lebten, waren es nach dem Umzug 55 %. Diese Verschiebung zum Stadtrand ging zu Lasten von Lagen in der Zwischenstadt (vorher 42 %, nachher 38 %). Dabei waren die Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt sowohl mit unter- als auch mit überdurchschnittlichen Preisen gleichermaßen betroffen. Am stärksten gewonnen hat der Raumtyp 8, d. h. der Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Stadtrand mit überdurchschnittlichem Preisniveau (nördlicher Stadtrand). Ein großer Teil des Wanderungsüberschusses des Raumtyps 8 stammt aus der höherpreisigen Zwischenstadt mit Mehrfamilienhausbebauung (z. B. Winterhude, Uhlenhorst, Eppendorf).

**Abbildung 31: Über 65-Jährige: Herkunft und Ziel der Umzüge innerhalb Hamburgs, 2013 - 2018 (Tabelle)**

Herkunftsgebiet (HG)	Bevölkerung (65 J. u. älter)	Umzüge	Zielgebiet (ZG)									Umziehende Personen insgesamt	Umzugsintensität insgesamt	Umzugsintensität außerhalb HG	Umzugsintensität innerhalb HG
			Raumtyp 1	Raumtyp 3	Raumtyp 4	Raumtyp 5	Raumtyp 7	Raumtyp 8	Raumtyp 9						
Raumtyp 1	27.922	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	487 31%	574 36%	219 14%	51 3%	78 5%	124 8%	56 4%		1.589	6%	4%	2%	
Raumtyp 3	52.066	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	545 15%	1.311 37%	316 9%	300 9%	390 11%	494 14%	172 5%		3.528	7%	4%	3%	
Raumtyp 4	57.572	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	283 7%	259 7%	1.242 32%	180 5%	810 21%	555 14%	561 14%		3.890	7%	5%	2%	
Raumtyp 5	17.825	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	37 3%	205 19%	60 6%	287 27%	162 15%	279 26%	41 4%		1.071	6%	4%	2%	
Raumtyp 7	73.765	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	67 2%	257 6%	711 17%	177 4%	2.019 48%	335 8%	649 15%		4.215	6%	3%	3%	
Raumtyp 8	62.622	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	43 1%	347 10%	177 5%	331 10%	223 7%	1.904 57%	298 9%		3.323	5%	2%	3%	
Raumtyp 9	50.140	umziehende Personen Anteil am Umzugsvolumen	65 3%	140 5%	427 17%	45 2%	877 34%	602 24%	390 15%		2.546	5%	4%	1%	
<b>Insgesamt</b>	<b>341.912</b>									<b>Hamburg insgesamt</b>	<b>20.162</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	
<b>Zielgebiet (ZG)</b>			<b>Raumtyp 1</b>	<b>Raumtyp 3</b>	<b>Raumtyp 4</b>	<b>Raumtyp 5</b>	<b>Raumtyp 7</b>	<b>Raumtyp 8</b>	<b>Raumtyp 9</b>	<b>Insgesamt</b>					
Zuzug insgesamt			1.527	3.093	3.152	1.371	4.559	4.293	2.167	20.162					
Zuzugsintensität			5%	6%	5%	8%	6%	7%	4%	6%					
davon Binnenwanderung			487	1.311	1.242	287	2.019	1.904	390	7.640					
davon Binnenwanderungsintensität			1,7%	2,5%	2,2%	1,6%	2,7%	3,0%	0,8%	2,2%					
innerstädt. Wanderungssaldo			- 62	- 435	- 738	300	344	970	- 379	/					
Wanderungsverluste in %			0%	-1%	-1%	2%	0%	2%	-1%						
Wanderungssaldo Herkunftsgebiete	Raumtyp 1		29	-64	14	11	81	-9							
	Raumtyp 3		-29		57	95	133	147	32						
	Raumtyp 4		64	-57		120	99	378	134						
	Raumtyp 5		-14	-95	-120		-15	-52	-4						
	Raumtyp 7		-11	-133	-99	15		112	-228						
	Raumtyp 8		-81	-147	-378	52	-112		-304						
	Raumtyp 9		9	-32	-134	4	228	304							

Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

### 3. Schriftliche Befragung von Zuwandernden seit 2013

#### 3.1 Vorbemerkungen

#### Zugezogene mit ausländischer Staatsangehörigkeit und 18- bis unter 25-Jährige in der Befragung unterrepräsentiert

Von den in Hamburg angeschriebenen 10.000 Zugezogenen konnten für die nachfolgend dargestellten Auswertungen 1.545 Fragebögen verwendet werden. Das entspricht einer Rücklaufquote von 15,5 %, die im Rahmen üblicher Rücklaufquoten (10 bis 20 %) von vergleichbaren Untersuchungen liegt. In der Wanderungsbefragung wurde die Anzahl der Haushaltsmitglieder beim Zuzug nach Altersgruppe und Nationalität erhoben. Setzt man diese mit der Zahl der Zugezogenen gleich, dann zeigt der Vergleich der Wanderungsbefragung mit der Wanderungsstatistik (vgl. Kapitel 0), dass in der Befragung Zugezogene aus dem übrigen Deutschland über- und Zugezogene aus dem Ausland unterrepräsentiert sind (vgl. Abbildung 32). Daher überrascht es nicht, dass es in der Wanderungsbefragung Zugezogene mit ausländischer Staatsangehörigkeit seltener gibt als in der Wanderungsstatistik. Bei den Altersgruppen sind die 18- bis unter 25-Jährigen in der Wanderungsbefragung unterrepräsentiert.

**Abbildung 32: Anteil der Zuzüge nach Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Alter: Vergleich der Wanderungsbefragung mit der Wanderungsstatistik**

	Herkunftsregion der Zugezogenen		
	Sechs Hamburger Umlandkreise	Übriges Deutschland	Ausland
Wanderungsbefragung (2.758)	17%	63%	20%
Wanderungsstatistik* (511.858)	17%	51%	31%

	Staatsangehörigkeit der Zugezogenen	
	Deutsche Staatsangehörigkeit	Ausländische Staatsangehörigkeit
Wanderungsbefragung (2.863)	83%	17%
Wanderungsstatistik* (511.858)	64%	36%

	Alter der Zugezogenen			
	u. 18 Jahre	18 bis u. 25 Jahre	25 bis u. 65 Jahre	65 und älter
Wanderungsbefragung (2.817)	13%	19%	63%	5%
Wanderungsstatistik* (511.858)	10%	27%	60%	3%

\* Sonderauswertung v. Statistik Nord (vgl. Kapitel 3)

Anzahl Personen in Klammern

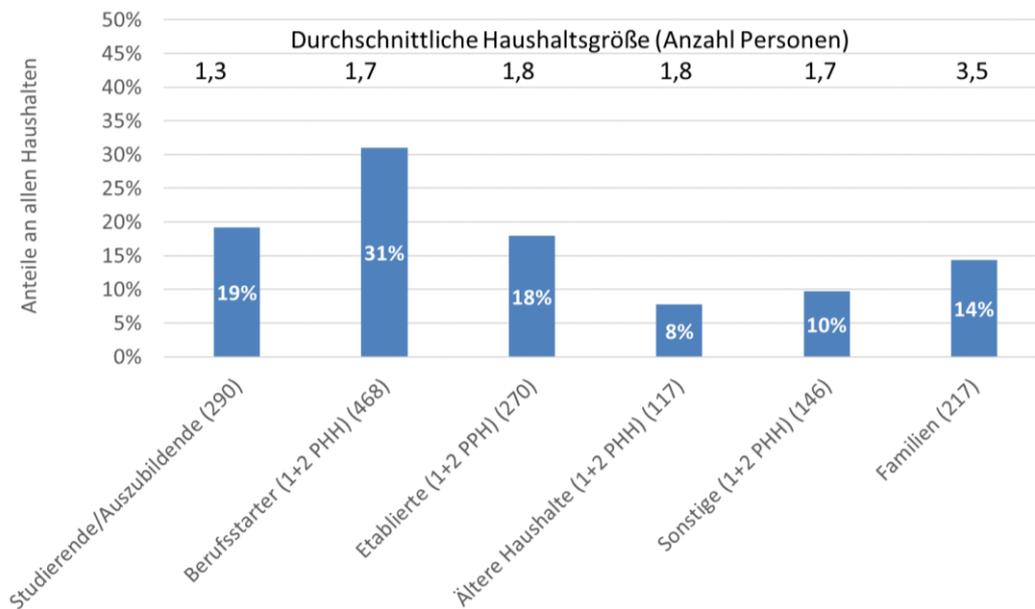
Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

#### Bildung von Haushaltstypen

Zum besseren Verständnis des Wanderungsverhaltens wurden im Rahmen der Studie Haushaltstypen gebildet. Aufgrund von Angaben zur Tätigkeit, zum Alter, zur Haushaltsgröße und Lebenssituation wurde jeder Fragebogen einem Haushaltstyp zugeordnet. Ihre Verteilung ist in Abbildung 33 dargestellt.

**Abbildung 33: Zugezogene nach Hamburg nach Haushaltstyp und durchschnittlicher Haushaltsgröße**



Anzahl Haushalte in Klammern

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

- Studierende / Auszubildende: Maßgebliches Kriterium ist die angegebene Tätigkeit Studium / Ausbildung. Die Angehörigen dieses Haushaltstyps sind i.d.R. im Alter von 18 bis unter 25 Jahren. Vereinzelt reicht der Haushaltstyp in die Gruppe der 25- bis unter 35-Jährigen. Ihre durchschnittliche Haushaltsgröße sind 1,3 Personen.<sup>10</sup>
- Berufsstarter: Es handelt sich um berufstätige Personen bzw. Haushalte (Angabe Angestellter / Beamter oder Selbstständig) im Alter von 25 bis unter 35 Jahren. In der Regel wohnen Berufsstarter als Ein- und Zweipersonenhaushalt. Es gibt aber auch Berufsstarter, die in einer Wohngemeinschaft wohnen. Die durchschnittliche Größe eines nach Hamburg gezogenen Berufsstarter-Haushaltes lag bei 1,7 Personen.
- Etablierte Haushalte: Das sind mehrheitlich berufstätige Erwachsene im mittleren Alter (35 bis unter 65 Jahre) in Ein- und Zweipersonenhaushalten (die Wohngemeinschaft ist die Ausnahme). In einem Etablierten-Haushalt lebten im Schnitt 1,8 Personen.
- Ältere Haushalte: Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 65 Jahren, die i.d.R. Rente beziehen. Ihre Haushaltsgröße betrug 1,8 Personen.

<sup>10</sup> Bei den Studierenden / Auszubildenden wurde die durchschnittliche Haushaltsgröße korrigiert, da ein größerer Anteil der Studierenden / Auszubildenden in Wohngemeinschaften zugezogen ist (vgl. Kapitel 3.4.2). Hierbei wurden Studierende / Auszubildende, die bei der Lebenssituation beim Zuzug Single angegeben haben und in eine Wohngemeinschaft gezogen sind, als Einpersonenhaushalte gezählt (ohne diese Korrektur beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei Studierenden / Auszubildenden 2,3 Personen je Haushalt).

- Sonstige Ein- und Zweipersonenhaushalte: Für diese Haushalte liegt lediglich die Angabe der Haushaltsgröße vor (im Schnitt 1,7 Personen), aber keine Information über das Alter oder über die Tätigkeit. Enthalten in dieser Gruppe sind auch die (wenigen) erwerbslosen Haushalte.
- Familien: Das sind Haushalte, die als Lebenssituation Ehepaar / Partnerschaft mit Kind/ern oder alleinerziehend mit Kind/ern angegeben haben (die Zahl der Alleinerziehenden ist jedoch gering). Familien, die nach Hamburg gezogen sind, zählten im Schnitt 3,5 Personen.

**Abbildung 34: Haushaltstypen nach Herkunftsregion und Staatangehörigkeit**

	Studierende / Auszubildende	Berufstarter (1+2 PPH)	Etablierte (1+2 PPH)	Ältere Haushalte (1+2 PPH)	Sonstige (1+2 PPH)	Familien	Gesamt
Herkunftsregion							
Sechs Hamburger Umlandkreise (272)	19%	26%	24%	12%	7%	12%	100%
Übriges Deutschland (956)	21%	36%	17%	7%	9%	10%	100%
Ausland (253)	13%	20%	16%	5%	13%	34%	100%
<b>Gesamt (1.481)</b>	<b>19%</b>	<b>31%</b>	<b>18%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>
Staatsangehörigkeit							
Deutsche Staatsangehörigkeit (915)	19%	35%	20%	10%	6%	10%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (301)	14%	26%	16%	3%	11%	29%	100%
<b>Gesamt (1.216)</b>	<b>18%</b>	<b>33%</b>	<b>19%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

Anzahl Haushalte in Klammern

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

## Haushaltseinkommen

Die nach Hamburg Zugezogenen wurden auch nach ihrem Haushaltseinkommen gefragt. Zur Vergleichbarkeit der Haushaltseinkommen von Haushalten unterschiedlicher Größe lassen sich Haushaltseinkommen auf die Personenebene umrechnen. Dieses sogenannte Personen-Äquivalenzeinkommen errechnet sich als der Quotient aus dem Haushaltsnettoeinkommen und dem Äquivalenzgewicht. Das Äquivalenzgewicht (nach der neuen OECD Skala) weist dabei der ersten volljährigen Person im Haushalt das Gewicht 1 zu, jeder weiteren Person über 14 Jahren das Gewicht 0,5 und jedem Kind unter 14 Jahren das Gewicht 0,3.

Für die Wanderungsbefragung musste, weil das Alter lediglich klassiert (über/unter 18 Jahren) vorliegt, vergrößernd auch das Gewicht 0,3 für Jugendliche zwischen 14 und 18 Jahren im Haushalt angenommen werden, um das Äquivalenzgewicht zu berechnen. Da zudem auch die Einkommen lediglich klassiert vorliegen (7 Klassen) musste zur Annäherung ein klassentypischer Wert zur Berechnung „spitzer“ Einkommenswerte angenommen werden. Die klassische Wahl ist der Klassenmittelwert und wurde daher zugrunde gelegt. Für die oberste Klasse „über 6.000 Euro“ wurden 7.000 Euro angesetzt (auch die Wahl eines leicht über der Obergrenze liegenden Wertes ist gängig und wird z. B. auch bei der Berechnung von Äquivalenzeinkommen im Mikrozensus angewandt). Auf Basis dieser „spitzen“ Einkommensangaben je befragtem Haushalt und zusammen mit dem Äquivalenzgewicht errechnete sich dann das (Personen-)Äquivalenzeinkommen des Haushalts.

Damit nur plausible Werte in die Berechnung eingehen, wurden alle Haushalte mit unplausiblen Personenangaben über 10 Personen für die Berechnung der Einkommensverteilungen von der Analyse ausgeschlossen. Um den Haushalten Einkommensklassen zuzuordnen, wurden die Grenzwerte der Einkommensdrittel aus dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP, v35)<sup>11</sup> zugrunde gelegt. Diese betragen 2018 für das untere Drittel (33. Perzentil) der Einkommensverteilung 1.500 und für das obere Drittel (66. Perzentil) 2.333 Euro. Zudem wurden Singlehaushalte, die bei ihrem Zuzug unter 25 Jahren alt waren, immer dem untersten Drittel zugeordnet, auch wenn das Einkommen (mittlerweile) höher lag. Bei diesen Zuziehenden dürfte es sich insbesondere um Studierende gehandelt haben, die zwar mittlerweile (nach dem Berufseinstieg) möglicherweise ein höheres Einkommen haben, das zum Zeitpunkt des Zuzugs aber noch im unteren Einkommensbereich lag.

Die seit 2013 nach Hamburg zugezogenen Haushalte hatten vor allem Einkommen im oberen Drittel (51 %) und im unteren Drittel (35 %). Haushalte mit mittleren Einkommen waren mit 14 % relativ selten vertreten (vgl. Abbildung 35). Der hohe Anteil von Haushalten im unteren Drittel ist maßgeblich auf die Studierenden / Auszubildenden zurückzuführen, die jeden fünften zugezogenen Haushalt ausmachten und die zu 86 % im unteren Einkommensdrittel lagen. Bei den zugezogenen Haushalten im oberen Einkommensdrittel handelte es sich vor allem um Berufsstarter und Etablierte (sie machten knapp 70 % der Zugezogenen im oberen Einkommensdrittel aus). In beiden Gruppen lag der Anteil des oberen Einkommensdrittels jeweils bei fast drei Viertel. Bei Familien und bei älteren Haushalten waren die oberen Einkommensdrittel unterdurchschnittlich, dafür die Anteile mittlerer Einkommen überdurchschnittlich.

**Abbildung 35: Einkommensniveau (Äquivalenzeinkommen) der Zugezogenen nach Haushaltstyp, Staatsangehörigkeit und Herkunftsregion**

	Unteres Einkommensdrittel	Mittleres Einkommensdrittel	Oberes Einkommensdrittel	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>				
Studierende/Auszubildende (286)	86%	4%	10%	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (457)	16%	13%	71%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (264)	14%	15%	72%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (105)	30%	23%	48%	100%
Sonstige (1+2 PHH) (124)	32%	17%	51%	100%
Familien (205)	37%	21%	42%	100%
<b>Gesamt (1.441)</b>	<b>35%</b>	<b>14%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>				
Sechs Hamburger Umlandkreise (223)	37%	13%	50%	100%
Übriges Deutschland (738)	31%	13%	56%	100%
Ausland (206)	40%	18%	42%	100%
<b>Gesamt (1.167)</b>	<b>34%</b>	<b>14%</b>	<b>53%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>				
Deutsche Staatsangehörigkeit (890)	30%	14%	56%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (294)	45%	15%	41%	100%
<b>Gesamt (1.184)</b>	<b>34%</b>	<b>14%</b>	<b>52%</b>	<b>100%</b>

Anzahl Haushalte in Klammern

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

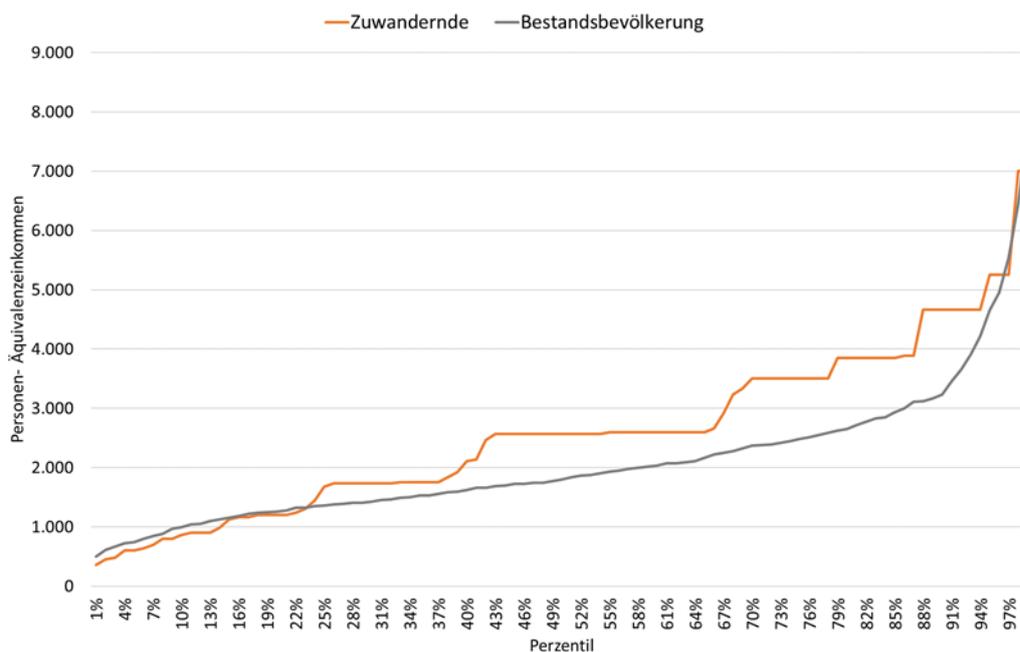
empirica

<sup>11</sup> Goebel, J., Grabka, M. M., Liebig, S., Kroh, M., Richter, D., Schröder, C., & Schupp, J. (2019). The german socio-economic panel (soep). Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, 239(2), 345-360.

Zugezogene mit deutscher Staatsangehörigkeit hatten höhere Einkommen als Haushalte mit ausländischem Pass (oberes Einkommensdrittel: 56 % gegenüber 41 %). Dieser hier beobachtete Zusammenhang zwischen Einkommen und Staatsangehörigkeit zeigt sich auch bei der Herkunftsregion, d. h. die aus dem Ausland Zugezogenen hatten anteilig mehr Haushalte im unteren Einkommensdrittel als der Durchschnitt (40 % gegenüber 34 %). Bei den aus Deutschland nach Hamburg Zugezogenen gab es den Unterschied, dass Zugezogene aus dem Hamburger Umland relativ weniger Einkommen hatten als die Zugezogenen aus dem übrigen Deutschland (unteres Einkommensdrittel: 37 % gegenüber 31 %).

Die Frage, ob die Einkommensstruktur der nach 2013 nach Hamburg Zugezogenen typisch war für die Großstadtzuwanderung, lässt sich nicht beantworten, da keine Vergleichszahlen für andere Städte in Deutschland vorliegen. Für einen Vergleich der Einkommensverteilungen der nach Hamburg Zugezogenen und der Hamburger Bestandsbevölkerung kann das Sozioökonomische Panel (SOEP) herangezogen werden. Hier wurden die Jahre 2013 bis 2018 zusammen analysiert. Dabei wurden die Einkommen der Jahre vor 2018 mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts in Preise von 2018 umgerechnet.

**Abbildung 36** Verteilung der Netto Personen Äquivalenzeinkommen in Hamburg nach Bestandsbevölkerung (SOEP, 2013 - 2018, preisbereinigt) und Zuziehenden (Wanderungsbefragung 2020)



Quellen: Wanderungsbefragung Hamburg 2020, SOEPV35

empirica

Im Vergleich hatte die nach Hamburg zugezogene Bevölkerung ein höheres Einkommen als die Bestandsbevölkerung, mit Ausnahme des untersten Endes der Verteilung der Zugezogenen (vgl. Abbildung 36). Das Einkommen der Zugezogenen am unteren Ende der Einkommensverteilung liegt geringfügig niedriger als das der Bestandsbevölkerung – das liegt daran, dass zugezogene Studierende ein im Vergleich sehr niedriges Einkommen haben. Tatsächlich dürfte das Verhältnis noch ungleicher sein, als in Abb. 36 dargestellt, da

die Einkommensangaben der Zugezogenen nicht zurückgerechnet werden konnten.<sup>12</sup> Im Gegensatz zur Klassierung in Einkommensdrittel, bei der Studierende der untersten Klasse zugewiesen werden konnten, konnten die vergangenen Einkommen lediglich auf Basis des Studierendenstatus modelliert werden. Daher ist die Verteilung der Zugezogenen nach oben verzerrt.

### 3.2 Gründe für den Zuzug nach Hamburg

#### 50 % der Zugezogenen zogen aufgrund von Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt und Studium / Ausbildung nach Hamburg – für die andere Hälfte waren soziale und weiche Faktoren wichtig

Von den nach Hamburg Zugezogenen nannte rd. die Hälfte funktionale Gründe als Hauptmotiv ihres Zuzugs: 34 % kamen aufgrund des Arbeitsplatzes / Arbeitsmarktes und 14 % aufgrund von Studium / Ausbildung. Die andere Hälfte führte soziale und weiche Motive an: 20 % zogen zu aufgrund von Partnerschaft / Familiengründung, 10 % aufgrund der Nähe zu Freunden / Verwandten, 10 % aufgrund der Stadt Hamburg und 6 %, weil sie in die Heimatstadt zurückkamen (vgl. Abbildung 37). Auch wenn der Anteil der Zugezogenen, die arbeitsplatzbedingt nach Hamburg kamen, gering erscheint, ist das kein unübliches Ergebnis im Rahmen von Wanderungsmotivuntersuchungen. Eine Untersuchung der Stadt München kam 2010/2011 zum Ergebnis, dass 46 % der zugezogenen Haushalte aus Gründen des Arbeitsplatzes nach München zog.<sup>13</sup> Im Jahr 2004 gaben 27 % befragter Zugezogener nach Frankfurt an, dass sie aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels nach Frankfurt gekommen waren.<sup>14</sup> Eine aktuelle Befragung der Stadt Dortmund (2020) beziffert den Anteil der Antworten der zugezogenen Haushalte, die aus Gründen der Erreichbarkeit des Arbeits-/Ausbildungsplatzes mit 27 %, <sup>15</sup> und in der Stadt Wolfsburg hatten im Jahr 2018 nur 43 % der Zuzüge berufliche Gründe als Hauptgrund.<sup>16</sup>

#### Erwerbsorientiert waren vor allem Berufsstarter, Etablierte, sonstige Ein-/Zweipersonenhaushalt und Familien

Der Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt war für Berufsstarter, Etablierte, sonstige Ein-/Zweipersonenhaushalte und Familien von überdurchschnittlicher Bedeutung (vgl. Abbildung 37). Da diese Gruppen auch die höchsten Anteile höherer Einkommen hatten, war der Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt für das obere Einkommensdrittel überdurchschnittlich wichtig. Zugezogene aus dem Ausland bzw. mit ausländischer Staatsangehörigkeit zogen häufiger aus

---

<sup>12</sup> In der Wanderungsbefragung wurde das Haushaltseinkommen zum Zeitpunkt der Befragung erfragt und nicht zum Zeitpunkt des Zuzugs nach Hamburg.

<sup>13</sup> Stadt München, 2012: Wanderungsmotivuntersuchung II – 2011/2011 Wer will wo und wie wohnen? (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08792) (abrufbar unter <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2605720.pdf>)

<sup>14</sup> Dobroschke, W, 2004, Wanderungsmotive 2004, Ergebnisse der Frankfurter Wanderungsbefragungen (abrufbar unter: <https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/pdf/fsb/20054wanderungsmotive2004pdf.ashx>)

<sup>15</sup> Stadt Dortmund, 2020: Wohnen in der Stadt Dortmund und der Region (abrufbar unter [https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads\\_afw/Ergebnisbericht\\_Wanderungsmotivuntersuchung.pdf](https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Ergebnisbericht_Wanderungsmotivuntersuchung.pdf))

<sup>16</sup> Stadt Wolfsburg, 2020: Wanderungsmotivbefragung 2018 (abrufbar unter [https://www.wolfsburg.de/~media/wolfsburg/statistik\\_daten\\_fakten/statistik\\_daten\\_und\\_fakten/wanderungsmotivbefragung-2018/20200310-wanderungsmotivbefragung-2018.pdf?la=de-DE](https://www.wolfsburg.de/~media/wolfsburg/statistik_daten_fakten/statistik_daten_und_fakten/wanderungsmotivbefragung-2018/20200310-wanderungsmotivbefragung-2018.pdf?la=de-DE))

Job-Gründen nach Hamburg als Zugezogene aus Deutschland. Die Relevanz der arbeitsplatzbezogenen Zuwanderung nach Deutschland zeigt eine Sonderauswertung des Mikrozensus, wonach rund 58 % der aus dem Ausland nach Deutschland zugewanderten Personen erwerbsorientiert nach Deutschland zuzogen.<sup>17</sup> Auch wenn Haushalte als Hauptgrund den Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt für den Zuzug angegeben haben, nannten diese Haushalte weitere Gründe, warum sie nach Hamburg gekommen sind. So spielte für fast jeden dritten Haushalt, der arbeitsplatzbezogen nach Hamburg zugezogen ist, die „Stadt Hamburg“ als Zuzugsgrund eine Rolle und für jeden fünften die Nähe zu Freunden / Verwandten.

**Abbildung 37: Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit und weiteren Zuzugsgründen**

	Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt	Partnerschaft / Familien-gründung	Studium / Ausbildung	"Die Stadt Hamburg"	Nähe zu Freunden / Verwandten	Rückkehr in die Heimat-stadt	Sonstiges	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>								
Studierende / Auszubildende (282)	12%	6%	62%	10%	4%	4%	3%	100%
Berufsstarter (1+2 PPH) (455)	44%	24%	4%	13%	8%	5%	1%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (263)	39%	27%	2%	12%	8%	7%	6%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PPH) (114)	7%	9%	1%	10%	33%	14%	26%	100%
Sonstige (1+2 PPH) (137)	42%	23%	1%	9%	11%	7%	7%	100%
Familien (213)	43%	24%	1%	3%	9%	8%	10%	100%
<b>Gesamt (1.464)</b>	<b>34%</b>	<b>20%</b>	<b>14%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>								
Unteres Drittel (495)	21%	11%	42%	7%	6%	5%	8%	100%
Mittleres Drittel (191)	33%	25%	-	11%	15%	9%	8%	100%
Oberes Drittel (725)	42%	24%	-	12%	11%	6%	4%	100%
<b>Gesamt (1.411)</b>	<b>33%</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>								
Sechs Hamburger Umlandkreise (272)	26%	22%	13%	9%	6%	9%	15%	100%
Übriges Deutschland (958)	33%	20%	15%	13%	11%	6%	3%	100%
Ausland (250)	45%	20%	10%	2%	11%	6%	6%	100%
<b>Gesamt (1.480)</b>	<b>34%</b>	<b>20%</b>	<b>14%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>								
Deutsche Staatsangehörigkeit (897)	31%	19%	13%	12%	11%	7%	6%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (286)	41%	26%	13%	3%	7%	5%	6%	100%
<b>Gesamt (1.183)</b>	<b>34%</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>
<b>Weitere Zuzugsgründe (Mehrfachantworten)</b>								
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt	100%	38%	20%	49%	33%	27%	27%	55%
Partnerschaft / Familiengründung	15%	100%	10%	8%	9%	7%	13%	29%
Studium / Ausbildung	7%	6%	100%	16%	5%	3%	11%	20%
"Die Stadt Hamburg"	29%	16%	36%	100%	33%	25%	19%	34%
Nähe zu Freunden/Verwandten	18%	10%	15%	30%	100%	46%	25%	27%
Rückkehr in die Heimatstadt	11%	8%	4%	12%	27%	100%	19%	17%
Sonstiges	3%	2%	3%	2%	3%	3%	100%	8%

Anzahl Haushalte in Klammern;

Lesebeispiel: 44 % der Berufsstarter haben den Arbeitsplatz als Haupt-Zuzugsgrund angegeben

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

<sup>17</sup> Geis-Thöne, G, 2020: Über eine Million erwerbsorientierte Zuwanderer in 10 Jahren – Eine Auswertung der Wandermotive nach Deutschland zugezogener Personen (IW-Report 29/2020, abrufbar unter <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-reports/beitrag/wido-geis-thoene-ueber-eine-million-erwerbsorientierte-zu-wanderer-in-10-jahren.html>); Die 58 % beziehen sich auf Personen, die nicht Flucht als Zuzugsgrund angegeben haben.

## Partnerschaft / Familiengründung

Für jeden fünften Zugezogenen war die Partnerschaft / Familiengründung das wichtigste Zuzugsmotiv. Häufiger als der Durchschnitt nannten Berufsstarter, Etablierte, sonstige Ein-/Zweipersonenhaushalte und Familien dieses Motiv (jeder vierte Haushalt). Die Partnerschaft / Familiengründung hatte auch für Zugezogene mit ausländischer Staatsangehörigkeit eine überdurchschnittliche Bedeutung (26 %). Einen ähnlichen Anteil zeigt auch die o.g. Sonderauswertung des Mikrozensus: Dort gaben 27 % der nach Deutschland Zugezogenen „Familiäre Gründe“ als Motiv an.<sup>18</sup> Für viele, die aus Gründen von Partnerschaft und Familien nach Hamburg zogen, spielte aber auch der Arbeitsplatz eine Rolle (für knapp 40 %).

## Die Stadt Hamburg spielte eine Rolle für deutsche Berufsstarter und Etablierte – für Familien und Ausländer war sie unwichtig

Jeder zehnte Zugezogene nannte die Stadt Hamburg als Hauptgrund des Zuzugs, ohne dass allerdings nähere Angaben, was darunter zu verstehen ist, vorliegen. Überdurchschnittlich wichtig war die Stadt Hamburg für zugewanderte Berufsstarter und Etablierte und daher auch für Zugezogene im oberen Einkommensdrittel. Für Studierende / Auszubildende und für ältere Haushalte lag die Bewertung im Durchschnitt. Dagegen spielte die Stadt Hamburg keine Rolle für Familien und für Zugezogene mit ausländischer Staatsangehörigkeit bzw. aus dem Ausland. Mit dem Hauptzuzugsmotiv der Stadt Hamburg wurden als weitere häufiger genannte Zuzugsgründe zum einen der Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (passend zu den Berufsstartern und Etablierten) und zum anderen die Nähe zu Freunden / Verwandten genannt. Gerade letzteres könnte ein Beleg sein für das im Rahmen von Untersuchungen zur Schwarmstadt immer wieder vermutete Schwarmverhalten junger Menschen, d. h. junge Menschen ziehen in einige wenige „angesagte“ Städte in Deutschland, wo schon viele andere junge Menschen bzw. ihre Freunde leben. Hamburg ist eine solche Schwarmstadt.<sup>19</sup>

## Die Nähe zu Freunden und Verwandten, die Wahl eines Altersruhesitzes und die Rückkehr in die Heimatstadt waren für ältere Haushalte am wichtigsten

Es zogen nicht nur insgesamt relativ wenige Ältere nach Hamburg (vgl. Kapitel 2.1.4), sondern ihre Zuzugsmotive unterschieden sich auch von den übrigen Haushaltstypen. Zum einen zogen Ältere häufiger als der Durchschnitt nach Hamburg, weil sie in die Nähe ihrer Freunde und Verwandten gezogen sind (jeder dritte ältere Zugezogene). Zum anderen wählten sie Hamburg oft als Altersruhesitz (50 % der Nennungen zu den Sonstigen Gründen).

---

<sup>18</sup> Ebd.

<sup>19</sup> Simons, H, Weiden, L., 2015: Schwarmstädte in Deutschland Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandermuster (GdW-Studie)

### 3.3 Der erste Wohnstandort

#### 3.3.1 Wo wurde hingezogen?

#### Hamburgweite Wohnungssuche am häufigsten von Studierenden / Auszubildenden und Familien

Überdurchschnittlich viele Studierende / Auszubildende (und Zugezogene mit dem Hauptzuzugsgrund Studium / Ausbildung), Berufsstarter, sonstige Ein-/Zweipersonenhaushalte und Familien suchten hamburgweit (vgl. Abbildung 38). Die hamburgweite Wohnungssuche steht im Kontext der Erschwinglichkeit von Wohnraum. Je geringer das Einkommen, desto öfter wurde hamburgweit gesucht. Am höchsten war der Anteil hamburgweiter Wohnungssuchender bei Zugezogenen im unteren Einkommensdrittel. Dazu zählten v. a. Studierende / Auszubildende und Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit bzw. aus dem Ausland Zugezogene.

**Abbildung 38: Suchraum beim Zuzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund (Mehrfachantworten)**

	Hamburgweit	Innenstadt	Stadtrand Hamburg	Hamburger Umland	Sonstiges
<b>Haushaltstyp</b>					
Studierende / Auszubildende (286)	48%	48%	15%	3%	16%
Berufsstarter (1+2 PHH) (464)	36%	48%	17%	2%	23%
Etablierte (1+2 PHH) (265)	28%	38%	25%	4%	25%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (107)	26%	12%	34%	6%	26%
Sonstige (1+2 PHH) (138)	42%	41%	24%	4%	14%
Familien (207)	40%	27%	33%	9%	26%
<b>Gesamt (1.467)</b>	<b>37%</b>	<b>40%</b>	<b>22%</b>	<b>4%</b>	<b>22%</b>
<b>Einkommen</b>					
Unteres Drittel (488)	46%	40%	21%	4%	17%
Mittleres Drittel (191)	39%	36%	22%	4%	21%
Oberes Drittel (735)	31%	42%	24%	4%	25%
<b>Gesamt (1.414)</b>	<b>37%</b>	<b>41%</b>	<b>23%</b>	<b>4%</b>	<b>22%</b>
<b>Herkunftsregion</b>					
Sechs Hamburger Umlandkreise (264)	32%	28%	32%	7%	27%
Übriges Deutschland (959)	37%	43%	20%	3%	21%
Ausland (254)	44%	38%	22%	6%	21%
<b>Gesamt (1.477)</b>	<b>37%</b>	<b>39%</b>	<b>22%</b>	<b>4%</b>	<b>22%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>					
Deutsche Staatsangehörigkeit (892)	35%	39%	23%	4%	23%
Ausländische Staatsangehörigkeit (293)	44%	40%	23%	4%	21%
<b>Gesamt (1.185)</b>	<b>37%</b>	<b>39%</b>	<b>23%</b>	<b>4%</b>	<b>23%</b>
<b>Hauptgrund des Zuzugs</b>					
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (496)	42%	43%	25%	4%	16%
Partnerschaft / Familiengründung (285)	29%	34%	20%	2%	32%
Studium / Ausbildung (207)	49%	45%	16%	4%	15%
"Die Stadt Hamburg" (154)	35%	52%	16%	1%	16%
Naehe zu Freunden/Verwandten (145)	30%	33%	24%	7%	29%
Rückkehr in die Heimatstadt (91)	26%	29%	26%	4%	30%
Sonstiges (83)	37%	19%	33%	11%	26%
<b>Gesamt (1.461)</b>	<b>37%</b>	<b>39%</b>	<b>22%</b>	<b>4%</b>	<b>22%</b>

Anzahl Haushalte in Klammern

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

## **Die Innenstadt stand im Fokus von Haushalten, die aufgrund der „Stadt Hamburg“ zugezogen sind – Familien und Ältere suchen oft am Stadtrand**

Die Innenstadt als Wohnstandort suchten überdurchschnittlich häufig Studierende / Auszubildende und Berufsstarter (jeder Zweite). Der Fokus von Berufsstartern auf eine zentrale Lage äußert sich auch darin, dass Zugezogene im oberen Einkommensdrittel überdurchschnittlich häufig in der Innenstadt von Hamburg suchten. Hinsichtlich der Hauptzugsgründe nach Hamburg fällt auf, dass insbesondere Zugezogene mit dem Motiv „Stadt Hamburg“ in der Innenstadt suchten.

Der Hamburger Stadtrand als Wohnstandort wurde nur von jedem fünften Zugezogenen nachgefragt. Überdurchschnittlich oft suchten hier Ältere und Familien sowie Zugezogene aus dem Hamburger Umland (jeder Dritte). Aufgrund ihres Fokus auf die Innenstadt suchten Studierende / Auszubildende und Berufsstarter erwartungsgemäß am seltensten am Hamburger Stadtrand. Dazu passen auch die geringen Anteile von am Stadtrand suchenden Zugezogenen, die vor allem aufgrund der „Stadt Hamburg“ und „Ausbildung / Studium“ nach Hamburg kamen.

## **Die meisten Haushalte haben ihre erste Wohnung in Hamburg im Lagetypus Zwischenstadt gefunden**

Jeder zweite befragte Zugezogene (53 %) wählte als ersten Wohnstandort in Hamburg die Zwischenstadt, ein Drittel den Stadtrand und 13 % das Zentrum (vgl. Abbildung 39 und Abbildung 40). In dieser räumlichen Differenzierung entspricht die Befragung grob der tatsächlichen Zuzugsstruktur nach Hamburg zwischen 2013 bis 2018 (vgl. Abbildung 41), auch unter Berücksichtigung der methodischen Unterschiede der beiden Datenquellen.<sup>20</sup> Der Vergleich von Befragungs- und Wanderungsdaten zeigt in einer detaillierteren räumlichen Perspektive allerdings, dass in der Befragung zum einen die preislich überdurchschnittliche, Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt (Raumtyp 3, z. B. Winterhude, Ottensen) und zum anderen der preislich überdurchschnittliche, Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Stadtrand (Raumtyp 8, d. h. Stadtteile im Hamburger Norden und im Westen wie Wohldorf-Ohlstedt und Blankenese) überrepräsentiert sind. Demgegenüber ist der preisgünstige, Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Stadtrand (Raumtyp 9, d. h. Stadtteile in den Bezirken Harburg und Bergedorf) unterrepräsentiert.

## **Schwerpunkt der Zuzüge von Studierenden / Auszubildenden in das Zentrum und die Zwischenstadt**

Nach der Befragung zogen zwei Drittel der Studierenden / Auszubildenden ins Hamburger Zentrum und die Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt. Das waren sowohl beliebte

---

<sup>20</sup> Der Vergleich zwischen den Befragungsergebnissen und der Wanderungsstatistik ist allerdings nur begrenzt aussagekräftig. Zum einen handelt es sich in der Wanderungsstatistik um Personenbezogene Angaben, während die Befragungsergebnisse Haushaltsbezogene Angaben macht. Zum anderen wurden die Raumtypen in der Befragung auf der Stadtteilebene zugeordnet (da nur die Stadtteile der Zugezogenen erfragt wurden), während die Zuordnung in der Wanderungsstatistik adressscharf und auf Ebene der statistischen Gebiete stattfand. Das führt dazu, dass die in der Wanderungsstatistik dargestellten Raumtypen „Aufwertungsgebiet“, „Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Zwischenstadt mit unterdurchschnittlichen Preisen“ und „Sonstige Raumtypen“ in der Befragung nicht zugeordnet werden konnten, da es diese Raumtypen auf der Stadtteilebene nicht gibt. Der Anteil dieser drei Raumtypen an den Zuzügen nach Hamburg im Zeitraum von 2013 bis 2018 machte allerdings nur 9 % aus.

zentrale und höherpreisige Stadtteile (u. a. Eimsbüttel, Winterhude, Eppendorf, Otten- sen, St. Georg) als auch an diese Stadtteile angrenzende preisgünstige Stadtteile (u. a. Dulsberg, Wandsbek, Horn, Marienthal, Eilbek). Diesen räumlichen Fokus auf die Zwischenstadt und auf Lagen mit Mehrfamilienhausprägung zeigt auch die Auswertung nach dem Hauptzuzugsgrund „Studium / Ausbildung“ (vgl. Abbildung 40). Allerdings war der Anteil der tatsächlich in die Zwischenstadt Zugezogenen nicht so hoch, wie der Blick auf die Wanderungsstatistik zeigt (vgl. Abbildung 41). Studierende / Auszubildende, die an den preiswerten Hamburger Stadtrand gezogen sind, sind in der Befragung unterrepräsentiert. Das trifft insbesondere den preisgünstigen Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Stadtrand in den Bezirken Harburg und Bergedorf. Nach der Wanderungsstatistik zogen 11 % der Studierenden / Auszubildenden dorthin (Befragung: 5 %). Die Befragung zeigt, dass Studierende / Auszubildende am Hamburger Stadtrand Lagen im Einzugsbereich der beiden stadträumlich peripher gelegenen Hochschulstandorte in den Stadtteilen Harburg und Bergedorf (u. a. Harburg, Heimfeld, Eißendorf, Bergedorf, Neuallermöhe) wählten.

### **Berufsstarter präferierten in hohem Maß Mehrfamilienhausgeprägte Lagen in der Zwischenstadt – der Stadtrand war selten eine Option**

Berufsstarter präferierten beim Zuzug nach Hamburg Lagen im Zentrum und in der Zwischenstadt. Sie wählten am häufigsten Mehrfamilienhausgeprägte, höherpreisige Stadtteile in der Zwischenstadt (34 %, Raumtyp 3, z. B. Eppendorf Winterhude). Nur wenige Berufsstarter zogen an den höherpreisigen Stadtrand. Für Berufsstarter war „die Stadt Hamburg“ häufig wichtigster Zuzugsgrund, daher wählten auch überdurchschnittlich viele mit diesem Zuzugsmotiv die höherpreisige Zwischenstadt. Die Präferenz von Berufsstartern für die Zwischenstadt zeigt auch die Wanderungsstatistik. Allerdings waren, wie bei den Studierenden / Auszubildenden, die Anteile der Berufsstarter, die in die Zwischenstadt zogen, in der Befragung in stärkerem Maß vertreten als die Wanderungsstatistik für den Zeitraum 2013 bis 2018 ausweist (vgl. Abbildung 41).

### **Etablierte Haushalte wählten häufig höherpreisige Raumtypen mit Ein-/Zweifamilienhausprägung**

Im Vergleich aller Haushaltstypen zogen etablierte Haushalte häufiger in höherpreisige, Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Lagen in der Zwischenstadt (Raumtyp 5, Stadtteile westlich des Zentrums z. B. Othmarschen, Nienstedten) und am Stadtrand (Raumtyp 8 im Hamburger Norden und Westen). Dieses Bild passt auch zur Einkommensstruktur von zugezogenen Etablierten, die neben den Berufsstartern den höchsten Anteil an Haushalten im oberen Einkommensdrittel hatten (vgl. Abbildung 35). Der Vergleich mit der Wanderungsstatistik (vgl. Abbildung 41) zeigt aber auch bei den Etablierten eine gewisse Schiefe, da diese Raumtypen im gesamten Hamburger Wanderungsgeschehen für Etablierte eine geringere Bedeutung haben. Das bedeutet auch, dass in der Befragung Etablierte mit höheren Einkommen überrepräsentiert sein dürften.

### **Ältere Haushalte zogen am häufigsten an den Hamburger Stadtrand**

Entsprechend der Bedeutung, die der Hamburger Stadtrand für ältere Haushalte bei der Wohnungssuche in Hamburg hatte (vgl. Kapitel 2.2.2), wählten sie häufig einen Standort am Stadtrand. Nach der Befragung waren das mehr als 60 % der Zugezogenen im Stadtrand ältere Haushalte (Abbildung 39). Die Wanderungsstatistik zeigt diese hohe Präferenz

für den Hamburger Stadtrand ebenfalls, allerdings nicht auf einem ganz so hohen Niveau (50 %, vgl. Abbildung 41). Die Stadtrandpräferenz Älterer äußerte sich auch in dem überdurchschnittlichen Gewicht des Stadtrandes in Relation zu den beiden wichtigsten Hauptzuzugsmotiven Älterer, d. h. die „Nähe zu Freunden / Verwandten“ und die „Rückkehr in die Heimatstadt“ (vgl. Abbildung 40). Die hohe Präferenz für den Stadtrand korrespondiert in der Befragung mit einem nur 5 %-igen Anteil der Älteren, die in das höherpreisige Mehrfamilienhausgeprägte Zentrum von Hamburg (Raumtyp 1) gezogen sind, etwa in die Hafencity. Dieser sehr geringe Anteil lag nach der Wanderungsstatistik real auf einem leicht höheren Niveau (10 %, vgl. Abbildung 41). Die Einkommensstruktur der nach Hamburg gezogenen Älteren ist mit der aller Haushaltstypen insgesamt vergleichbar. Dazu passend unterscheiden sich die Anteile der beim Zuzug gewählten preislich über- und unterdurchschnittlichen Lagen zwischen den Älteren und allen Haushaltstypen nur geringfügig (vgl. Abbildung 40).

### **Auch Familien hatten eine Präferenz für den Stadtrand**

Jede zweite zugezogene Familie (52 %) zog an den Stadtrand (vgl. Abbildung 39). Wie die Wanderungsstatistik zeigt, lag der Anteil in der Realität leicht darunter (47 %, vgl. Abbildung 41). Innerhalb des Stadtrands sind Familien, die an den höherpreisigen, Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Stadtrand zogen (Raumtyp 8, Stadtteile im Hamburger Norden und Westen), in der Befragung überrepräsentiert, während der preisgünstige Stadtrand mit Ein-/Zweifamilienhausprägung (Raumtyp 9, v. a. Stadtteile in den Bezirken Harburg und Bergedorf) in der Befragung seltener vertreten ist. Das Hamburger Zentrum wurde selten von Familien als erster Wohnstandort in Hamburg gewählt. Der 8 %-ige Anteil liegt auf dem Niveau der Wanderungsstatistik (7 %). Zur Einkommensstruktur von zugezogenen Familien passend (vgl. Abbildung 35, Familien hatten einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Einkommen im oberen Drittel), wählten diese öfter als alle Haushaltstypen zusammen Raumtypen mit unterdurchschnittlichen Preisen (vgl. Abbildung 40).

### **Raumtypen-Wahl nur eingeschränkt vom Einkommen abhängig**

Die Wahl des ersten Wohnstandortes in Hamburg hing nur teilweise mit dem Einkommen zusammen. Im oberen Einkommensdrittel wanderten zwar 67 % in höherpreisige und nur 33 % in preisgünstige Raumtypen (vgl. Abbildung 40). Im unteren Einkommensdrittel wählte aber immerhin jeder zweite Haushalt einen höherpreisigen Raumtyp. Diese Struktur wurde beeinflusst vom hohen Anteil von Studierenden / Auszubildenden, die in höherpreisige zentrale Raumtypen zogen, die aber mehrheitlich ein geringes Einkommen hatten. Aber auch innerhalb der Haushaltstypen gab es keine deutlichen Abhängigkeiten der Raumtypen-Wahl vom Einkommen. 55 % der Berufsstarter im unteren Einkommensdrittel zogen in höherpreisige Raumtypen und 37 % der Berufsstarter im oberen Einkommensdrittel in preisgünstige Raumtypen. Zugezogene aus dem Umland zogen öfter als der Durchschnitt an den Hamburger Stadtrand (48 % gegenüber 35 %), vor allem in preisgünstige Raumtypen mit Ein-/Zweifamilienhaus- als auch mit Mehrfamilienhausprägung (Raumtypen 7 und 9). Diese Standortwahl stand bei den Umland-Zuzüglern weniger in Verbindung mit einer geringen Kaufkraft als bei den Zugezogenen aus den übrigen Herkunftsregionen (Der Anteil des unteren Einkommensdrittels bei den aus dem Umland in günstige Raumtypen am Stadtrand Zugezogenen, war geringer als das der übrigen Zugezogenen).

**Abbildung 39: Gefundener Raumtyp beim Zuzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund**

Raumtyp	Zentral /MFH / +	Zwischen- stadt / MFH / +	Zwischen- stadt / MFH / -	Zwischen- stadt / EZFH / +	Stadt- rand / MFH / -	Stadt- rand / EZFH / +	Stadt- rand / EZFH / -	Gesamt
	1	3	4	5	7	8	9	
<b>Haushaltstyp</b>								
Studierende / Auszubildende (253)	12%	31%	23%	6%	17%	6%	5%	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (422)	15%	34%	23%	4%	11%	7%	5%	100%
Etablierte (1+2 PHH) (242)	14%	27%	12%	10%	14%	17%	6%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (97)	5%	12%	12%	9%	19%	29%	13%	100%
Sonstige (1+2 PHH) (123)	16%	23%	24%	2%	15%	13%	7%	100%
Familien (189)	8%	19%	12%	10%	19%	21%	12%	100%
<b>Gesamt (1.326)</b>	<b>13%</b>	<b>27%</b>	<b>19%</b>	<b>7%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>								
Unteres Drittel (430)	12%	25%	22%	5%	18%	9%	8%	100%
Mittleres Drittel (174)	10%	27%	20%	5%	14%	14%	10%	100%
Oberes Drittel (672)	14%	30%	16%	7%	12%	15%	5%	100%
<b>Gesamt (1.276)</b>	<b>13%</b>	<b>28%</b>	<b>19%</b>	<b>6%</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>								
Sechs Hamburger Umlandkreise (242)	10%	21%	15%	7%	21%	15%	11%	100%
Übriges Deutschland (870)	14%	29%	20%	6%	13%	13%	6%	100%
Ausland (220)	12%	27%	19%	10%	15%	11%	5%	100%
<b>Gesamt (1.332)</b>	<b>13%</b>	<b>27%</b>	<b>19%</b>	<b>7%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>								
Deutsche Staatsangehörigkeit (812)	12%	28%	17%	7%	14%	14%	8%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (258)	12%	30%	20%	7%	14%	10%	6%	100%
<b>Gesamt (1.070)</b>	<b>12%</b>	<b>29%</b>	<b>17%</b>	<b>7%</b>	<b>14%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund des Zuzugs</b>								
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (451)	14%	30%	17%	6%	14%	12%	6%	100%
Partnerschaft / Familiengründung (263)	13%	26%	24%	8%	11%	13%	6%	100%
Studium / Ausbildung (179)	10%	30%	23%	7%	18%	6%	6%	100%
"Die Stadt Hamburg" (142)	16%	35%	16%	2%	14%	12%	4%	100%
Naehe zu Freunden/Verwandten (123)	16%	23%	11%	7%	11%	18%	13%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (81)	10%	20%	11%	11%	20%	22%	6%	100%
Sonstiges (76)	5%	11%	16%	7%	26%	22%	13%	100%
<b>Gesamt (1.315)</b>	<b>13%</b>	<b>27%</b>	<b>18%</b>	<b>7%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

**Abbildung 40: Gefundener Lage-, Bau- und Preistyp beim Zuzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund**

	Lage				Bautyp			Preisniveau		
	Zentrum	Zwischenstadt	Stadttrand	Gesamt	MFH	EZFH	Gesamt	überdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>										
Studierende / Auszubildende (253)	12%	59%	28%	100%	83%	17%	100%	55%	45%	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (422)	15%	62%	23%	100%	84%	16%	100%	61%	39%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (242)	14%	49%	37%	100%	67%	33%	100%	69%	31%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (97)	5%	34%	61%	100%	48%	52%	100%	56%	44%	100%
Sonstige (1+2 PHH) (123)	16%	49%	35%	100%	78%	22%	100%	54%	46%	100%
Familien (189)	8%	40%	52%	100%	57%	43%	100%	57%	43%	100%
<b>Gesamt (1.326)</b>	<b>13%</b>	<b>53%</b>	<b>35%</b>	<b>100%</b>	<b>74%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>										
Unteres Drittel (430)	12%	53%	35%	100%	78%	22%	100%	51%	49%	100%
Mittleres Drittel (174)	10%	52%	39%	100%	70%	30%	100%	56%	44%	100%
Oberes Drittel (672)	14%	54%	32%	100%	72%	28%	100%	67%	33%	100%
<b>Gesamt (1.276)</b>	<b>13%</b>	<b>53%</b>	<b>34%</b>	<b>100%</b>	<b>74%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>										
Sechs Hamburger Umlandkreise (242)	10%	43%	48%	100%	67%	33%	100%	52%	48%	100%
Übriges Deutschland (870)	14%	54%	32%	100%	76%	24%	100%	61%	39%	100%
Ausland (220)	12%	56%	32%	100%	74%	26%	100%	60%	40%	100%
<b>Gesamt (1.332)</b>	<b>13%</b>	<b>52%</b>	<b>35%</b>	<b>100%</b>	<b>74%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>										
Deutsche Staatsangehörigkeit (812)	12%	52%	36%	100%	71%	29%	100%	61%	39%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (258)	12%	57%	31%	100%	77%	23%	100%	60%	40%	100%
<b>Gesamt (1.070)</b>	<b>12%</b>	<b>53%</b>	<b>35%</b>	<b>100%</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>	<b>61%</b>	<b>39%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>										
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (451)	14%	53%	33%	100%	75%	25%	100%	62%	38%	100%
Partnerschaft / Familiengründung (263)	13%	57%	30%	100%	74%	26%	100%	60%	40%	100%
Studium / Ausbildung (179)	10%	60%	30%	100%	82%	18%	100%	52%	48%	100%
"Die Stadt Hamburg" (142)	16%	54%	30%	100%	82%	18%	100%	65%	35%	100%
Nähe zu Freunden/Verwandten (123)	16%	41%	42%	100%	62%	38%	100%	64%	36%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (81)	10%	42%	48%	100%	60%	40%	100%	63%	37%	100%
Sonstiges (76)	5%	33%	62%	100%	58%	42%	100%	45%	55%	100%
<b>Gesamt (1.315)</b>	<b>13%</b>	<b>52%</b>	<b>35%</b>	<b>100%</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

## Zuwanderer aus dem Umland zogen häufiger als alle Zugezogenen an den Hamburger Stadtrand

Auch im Hinblick auf die Herkunftsregion und die Staatsangehörigkeit spiegelt die Befragung das tatsächliche Zuzugsgeschehen gut wider. So wählten Zugezogene aus dem Hamburger Umland nach der Befragung häufig einen Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Raumtyp, was auch zusammenhängt mit der Präferenz der aus dem Umland Zugezogenen für einen Standort am Stadtrand. Die Wanderungsstatistik bestätigt, dass Zugezogene aus dem Umland häufiger als alle Zugezogenen einen Wohnstandort am Hamburger Stadtrand wählten. Zugezogene mit deutscher Staatsangehörigkeit zogen laut Befragung häufiger an den Stadtrand und in Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Raumtypen als Zugezogene mit ausländischem Pass, die wiederum verstärkt Lagen mit Mehrfamilienhausprägung wählten. Die Wanderungsstatistik zeigt: Zugezogene aus dem Ausland, die auch größtenteils eine ausländische Staatsangehörigkeit haben, zogen eher in Mehrfamilienhausgeprägte Raumtypen im Zentrum, in der Zwischenstadt und am Stadtrand.

**Abbildung 41: Vergleich der Zugstruktur der Wanderungsbefragung und der Wanderungsstatistik in die Raumtypen (Anteil der zugezogenen Personen)**

Raumtyp	Zentral / MFH / +	Aufwertungsgebiet	Zwischenstadt / MFH / +	Zwischenstadt / MFH / -	Zwischenstadt / EZFH / +	Zwischenstadt / EZFH / -	Stadt-rand / MFH / -	Stadt-rand / EZFH / +	Stadt-rand / EZFH / -	Sonstige Raumtypen	Gesamt
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Studierende</b>											
Befragung	12%	k.A.	31%	23%	6%	k.A.	17%	6%	5%	k.A.	100%
Statistik	12%	5%	16%	21%	6%	3%	17%	6%	11%	3%	100%
<b>Berufsstarter</b>											
Befragung	15%	k.A.	34%	23%	4%	k.A.	11%	7%	5%	k.A.	100%
Statistik	17%	5%	21%	19%	5%	3%	14%	5%	9%	2%	100%
<b>Etablierte</b>											
Befragung	14%	k.A.	27%	12%	10%	k.A.	14%	17%	6%	k.A.	100%
Statistik	14%	3%	16%	18%	6%	4%	16%	8%	12%	3%	100%
<b>Ältere</b>											
Befragung	5%	k.A.	12%	12%	9%	k.A.	19%	29%	13%	k.A.	100%
Statistik	10%	2%	11%	12%	9%	4%	18%	19%	13%	3%	100%
<b>Familien</b>											
Befragung	8%	k.A.	19%	12%	10%	k.A.	19%	21%	12%	k.A.	100%
Statistik	7%	3%	9%	16%	9%	4%	20%	11%	16%	5%	100%
<b>Gesamt</b>											
Befragung	12%	k.A.	26%	18%	7%	k.A.	15%	15%	8%	k.A.	100%
Statistik	13%	4%	16%	19%	6%	3%	16%	8%	12%	3%	100%

Die Haushaltsbezogenen Befragungsdaten wurden anhand der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgrößen (vgl. Abbildung 33) auf die Personenanzahl umgerechnet. Hierdurch ist annäherungsweise ein Vergleich mit der personenbezogenen Wanderungsstatistik möglich. Lesehilfe: Lt. Befragung zogen 12 % der Zugezogenen in den Raumtyp 1 – in der Wanderungsstatistik liegt der Anteil für diesen Raumtypen bei 13 %.

k.A.: keine Angaben, da in der Befragung dieser Raumtyp nicht zugeordnet werden konnte

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Grün = Befragung ist gegenüber der Statistik überrepräsentiert; rot = Befragung ist gegenüber der Statistik unterrepräsentiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020, Statistikamt Nord

empirica

### 3.3.2 Wohnformen und Ausstattungsmerkmale

#### Das Wohnen zur Miete dominierte beim Zuzug

Nach Hamburg Zugezogene wählten mehrheitlich das Wohnen zur Miete (87 %, vgl. Abbildung 42). Damit lag der Anteil über dem Mietwohnungsanteil im Hamburger Wohnungsbestand (Zensus 2011: rund 75 %). Dieser Befund ist wenig überraschend, da die meisten Zugezogenen im Vergleich zur Hamburger Bevölkerung relativ jung sind. Sie wollen oder können sich noch kein Eigentum leisten und haben häufig zunächst noch eine temporäre Bleibeperspektive. Dass Zugezogene vor allem in Mietwohnungen ziehen, zeigen auch andere Wanderungsmotivuntersuchungen. In Dortmund lag der Anteil der Zugezogenen in Miete bei 74 %.<sup>21</sup> In Wolfsburg waren es 80 %.<sup>22</sup> Bezogen wurden in Hamburg vor allem freifinanzierte Mietwohnungen, die zwei Drittel der Zugewanderten wählten. Überdurchschnittliche Bedeutung hatten freifinanzierte Mietwohnungen für Berufsstarter und Etablierte. Auch für Studierende / Auszubildende war die freifinanzierte Mietwohnung erste Wahl (50 %), sie zogen aber deutlich öfter (36 %) als alle (13 %) in eine

<sup>21</sup> Stadt Dortmund, 2020: Wohnen in der Stadt Dortmund und der Region, S. 22 (abrufbar unter [https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads\\_afw/Ergebnisbericht\\_Wanderungsmotivuntersuchung.pdf](https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Ergebnisbericht_Wanderungsmotivuntersuchung.pdf)).

<sup>22</sup> Stadt Wolfsburg, 2020: Wanderungsmotivbefragung 2018, S. 3 (abrufbar unter <https://www.wolfsburg.de/wanderungsmotivbefragung>).

Wohngemeinschaft (zur Miete). Das geförderte Wohnen zur Miete war für Zugezogene mit insgesamt 6 % nachrangig, entsprach aber in etwa dem 8 %-igen Anteil von Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Hamburg.<sup>23</sup> Der Bezug einer geförderten Wohnung hatte für Ältere, Sonstige Haushalte und Familien ein überdurchschnittliches Gewicht. Da zum Bezug einer geförderten Wohnung ein bestimmtes Einkommen nicht überschritten werden darf,<sup>24</sup> überrascht es nicht, dass Haushalte im unteren Einkommensdrittel (10 %) fünfmal häufiger eine geförderte Wohnung wählten als Zugezogene im oberen Einkommensdrittel (2 %).

### Eigentumsbildung hing vom Einkommen ab

Die Eigentumsbildung spielte beim Zuzug nach Hamburg insgesamt eine nachrangige Rolle. Lediglich 8 % der Zugewanderten entschieden sich für ein selbstgenutztes Ein-/Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung. Gemessen an der Wohneigentumsquote aller Haushalte in Hamburg im Jahr 2018 (21 %) war das wenig.<sup>25</sup> Häufiger als alle Haushaltstypen wählten Familien und Ältere das Wohnen im Eigentum. Bei den Familien war das vor allem das Ein-/Zweifamilienhaus und bei den Älteren die Eigentumswohnung. Bei den Älteren korrespondierte die Eigentumsbildung häufig auch mit dem Zuzugsmotiv „Rückkehr in die Heimatstadt“. Aber auch Etablierte zogen häufiger als der Durchschnitt in eine selbstgenutzte Eigentumswohnung. Die Eigentumsbildung der nach Hamburg Zugezogenen hing vom Einkommen ab. Während Zugezogene im unteren Einkommensdrittel zu 4 % Eigentum bildeten, waren es im oberen Einkommensdrittel 10 %. Die Abhängigkeit der Eigentumsbildung vom Einkommen zeigt auch die Differenzierung nach der Staatsangehörigkeit. Zugezogene mit deutschem Pass erwarben doppelt so häufig Wohneigentum wie Haushalte mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Der Anteil der nach Hamburg Zugezogenen, die im oberen Einkommensdrittel lagen, betrug bei Deutschen 56 % und bei Ausländern 41 % (vgl. Abbildung 35).

---

<sup>23</sup> Nach Angabe von Statistikamt Nord gab es am 31.12.2019 insgesamt 77.491 Sozialwohnungen in Hamburg. Das waren 8% aller 966.164 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

<sup>24</sup> Für Alleinstehende liegt die Grenze in Hamburg bei maximal 12.000 Euro und für einen Zweipersonenhaushalt bei 18.000 Euro jährlich (brutto). Eine öffentlich geförderte Wohnung darf auch bezogen werden, wenn die Einkommensgrenze um bis zu 45 Prozent überschritten werden (<https://www.hamburg.de/content-blob/2527132/a54728375734bd1f6af59f6aa20cf000/data/wobau-infoblatt-sdz-download.pdf>)

<sup>25</sup> empirica (2020): Wohneigentum in Deutschland Teil 1: Verbreitung (abrufbar unter [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum\\_2020\\_Bericht\\_Teil-1-Eigentumsquoten-final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum_2020_Bericht_Teil-1-Eigentumsquoten-final.pdf))

**Abbildung 42: Wohnform beim Zuzug nach Hamburg nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund, Raumtyp**

	EZFH (Miete)	EZFH (Kauf)	MTW (freifinanz.)	MTW (geförd.)	ETW	WG	Sonst- iges	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>								
Studierende / Auszubildende (283)	1%	1%	50%	4%	2%	36%	7%	100%
Berufsstarter (1+2 PPH) (458)	2%	2%	81%	2%	2%	11%	1%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (261)	5%	4%	68%	5%	9%	6%	3%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PPH) (106)	2%	6%	49%	13%	14%	3%	13%	100%
Sonstige (1+2 PPH) (139)	3%	5%	57%	12%	4%	17%	3%	100%
Familien (208)	13%	13%	56%	10%	3%	1%	4%	100%
<b>Gesamt (1.455)</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>64%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>								
Unteres Drittel (481)	3%	2%	49%	10%	2%	28%	6%	100%
Mittleres Drittel (189)	4%	3%	66%	7%	5%	11%	5%	100%
Oberes Drittel (729)	5%	5%	75%	2%	5%	5%	2%	100%
<b>Gesamt (1.399)</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>65%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>								
Sechs Hamburger Umlandkreise (266)	3%	6%	66%	6%	8%	8%	3%	100%
Übriges Deutschland (942)	3%	3%	65%	4%	4%	16%	5%	100%
Ausland (246)	7%	5%	59%	10%	3%	11%	4%	100%
<b>Gesamt (1.454)</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>64%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>								
Deutsche Staatsangehörigkeit (886)	3%	5%	65%	5%	5%	13%	4%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (289)	6%	4%	59%	10%	1%	15%	5%	100%
<b>Gesamt (1.175)</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>63%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>14%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>								
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (487)	6%	3%	68%	5%	2%	13%	2%	100%
Partnerschaft / Familiengründung (281)	5%	5%	72%	5%	5%	3%	5%	100%
Studium / Ausbildung (203)	1%	1%	48%	4%	1%	36%	7%	100%
"Die Stadt Hamburg" (152)	1%	2%	75%	1%	7%	13%	1%	100%
Nähe zu Freunden/Verwandten (143)	3%	5%	64%	8%	4%	10%	6%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (91)	3%	7%	63%	5%	11%	5%	5%	100%
Sonstiges (81)	5%	15%	38%	14%	10%	6%	12%	100%
<b>Gesamt (1.438)</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>65%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp</b>								
1: Zentral / MFH / + (170)	1%	-	72%	3%	4%	20%	1%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (365)	1%	1%	72%	3%	4%	17%	3%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (245)	1%	3%	68%	7%	4%	14%	4%	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (86)	13%	3%	62%	2%	7%	8%	5%	100%
7: Stadtrand / MFH / - (197)	5%	7%	58%	9%	4%	12%	6%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (166)	13%	13%	49%	2%	7%	6%	9%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (89)	8%	7%	62%	9%	4%	3%	7%	100%
<b>Gesamt (1.318)</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>65%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

## Auch in Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Raumtypen wurden vor allem Geschosswohnungen gewählt

In allen Raumtypen zogen Zugewanderte vor allem in freifinanzierte Mietwohnungen, bei sinkenden Anteilen vom Zentrum zum Stadtrand. Aber auch am Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Stadtrand mit überdurchschnittlichen Preisen wählte jeder zweite Zugezogene eine freifinanzierte Mietwohnung. Wohngemeinschaften wurden am häufigsten in den Mehrfamilienhausgeprägten Raumtypen des Zentrums und der Zwischenstadt gewählt. Am Stadtrand spielten sie nur im Mehrfamilienhausgeprägten, preislich unterdurchschnittlichen Raumtyp 7 eine Rolle (v. a. Lagen im Einzugsbereich der beiden Hochschulstandorte in Harburg und Bergedorf). Geförderte Mietwohnungen hatten eine überdurchschnittliche Bedeutung in Raumtypen mit unterdurchschnittlichem Preisniveau, was auch daran liegen kann, dass es sie dort häufiger gibt als in höherpreisigen Raumtypen.

### Neubau

14 % der befragten Zugezogenen wählten einen Neubau (vgl. Abbildung 43), wobei Ältere, Etablierte und Familien häufiger in einen Neubau zogen als alle Zugezogenen. Das waren auch die drei Haushaltstypen, die in überdurchschnittlichem Maß Eigentum gebildet haben: Familien in Ein-/Zweifamilienhäusern und Ältere und Etablierte in Eigentumswohnungen. Folglich wiesen auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen die höchsten Neubauanteile auf (jedes vierte EZFH und knapp die Hälfte der ETW). Aufgrund der hohen Anzahl von Zugezogenen in Mietwohnungen war trotz eines unterdurchschnittlichen Neubauanteils die Zahl der bezogenen Neubauwohnungen hoch. Neubau konnten sich vor allem Zugezogene mit höheren Einkommen leisten, d. h. jeder fünfte im oberen Einkommensdrittel. Dazu passt, dass Neubau in stärkerem Maß für Zugezogene mit deutscher Staatsangehörigkeit in Frage kam als für ausländische Zuwanderer. Die Neubauanteile der von Zuwanderern bezogenen Wohnungen waren am höchsten am Mehrfamilienhausgeprägten preisgünstigen Hamburger Stadtrand, z. B. in Bergedorf und in Harburg (Raumtyp 7), am höherpreisigen Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Stadtrand im Norden und Westen (Raumtyp 8) und in der Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Zwischenstadt mit überdurchschnittlichen Preisen (Raumtyp 5, z. B. in Nienstedten).

### Freiflächen: Balkon / Terrasse und Garten

Die Ausstattung einer Wohnung mit einem Balkon, einer Terrasse oder Garten ist für Wohnungssuchende wichtig. Das bestätigen auch andere Wanderungsmotivuntersuchungen und die Ergebnisse der Gespräche mit Wohnungsmarktakteuren und Experten.<sup>26</sup> Nicht jeder nach Hamburg Zugezogene fand aber eine dementsprechend ausgestattete Wohnung. Im Eigentumssegment und bei Ein-/Zweifamilienhäusern lagen die Anteile der Zugezogenen, die in eine Wohnung oder Haus mit Balkon, Terrasse oder Garten gezogen sind am höchsten (z. B. 87 % bei Eigentumswohnungen). Bei freifinanzierten Mietwohnungen waren es schon weniger (72 %) und bei geförderten Wohnungen (59 %) und bei Wohngemeinschaften (47 %) noch weniger. Damit wird klar, dass die Wahl von Wohnun-

---

<sup>26</sup> In einer aktuellen Wanderungsmotivbefragung der Stadt Dortmund äußerten 77 % der befragten Zugezogenen, dass ein Balkon / Terrasse / Garten wichtig war bei der Wahl des Wohnortes (Stadt Dortmund, 2020: WOHNEN IN DORTMUND UND DER REGION –EINE WANDERUNGSMOTIVUNTERSUCHUNG).

gen / Häusern mit Balkon, Terrasse oder Garten auch vom Einkommen abhängt. Zugezogene im oberen Einkommensdrittel haben diese Ausstattungsmerkmale häufiger gewählt als Zugezogene im unteren Drittel (vgl. Abbildung 43).

### Stellplatz

Jeder vierte nach Hamburg Zugezogene wählte eine Wohnung / ein Haus mit Pkw-Stellplatz oder Garage (vgl. Abbildung 43). Überdurchschnittlich bedeutsam war der Stellplatz / die Garage für Ältere, Etablierte und Familien. Für Studierende / Auszubildende und Berufsstarter spielte er keine so große Rolle. Mit steigendem Einkommen stieg auch der Zuzug in eine Wohnung / ein Haus mit Stellplatz oder Garage. Bei Familien im oberen Einkommensdrittel waren das z. B. 65 %. Angesichts der überdurchschnittlichen Bedeutung des Stellplatzes / der Garage für Ältere, Etablierte und Familien überrascht es nicht, dass die Stellplatz-/Garagenanteile am höchsten waren bei Ein-/Zweifamilienhäusern (Kauf und Miete) und Eigentumswohnungen sowie am Hamburger Stadtrand und in der Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Zwischenstadt.

### Barrierearmut/-freiheit

Rund 8 % der Zugezogenen wählten eine barrierefreie/-arme Wohnung (vgl. Abbildung 43). Das war vor allem für Ältere von Bedeutung. Jeder dritte Ältere zog in eine barrierefrei/-arm ausgestattete Wohnung.<sup>27</sup> Aufgrund der Präferenz Älterer für Eigentumswohnungen (vgl. Kapitel 3.3.2) ist der überdurchschnittliche Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Segment der Eigentumswohnungen nachvollziehbar. Zu den sonstigen Wohnformen, die ebenfalls einen überdurchschnittlichen Anteil an Barrierefreiheit/-armut aufweisen, zählen auch die von Älteren bezogenen Wohnungen in Seniorenwohnheimen. Der Raumtyp-Präferenz Älterer entsprechend waren die Anteile an bezogenen barrierefreien/-armen Wohnungen am Hamburger Stadtrand und in der Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Zwischenstadt überdurchschnittlich.

---

<sup>27</sup> Die Zuordnung der Barrierefreiheit/-armut erfolgte durch die Befragten. Das bedeutet auch, dass sich Barrierefreiheit nicht auf Wohnungen nach der DIN 180040 bezieht, in der die Ausstattungsmerkmale von barrierefreien Wohnungen definiert sind.

**Abbildung 43: Ausstattungsmerkmale beim Zuzug nach Hamburg nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund, Raumtyp**

	Neubau*	Balkon / Terrasse	Garten	Stellplatz / Garage	Barrierearm / -frei
<b>Haushaltstyp</b>					
Studierende / Auszubildende (283)	8%	49%	12%	12%	2%
Berufsstarter (1+2 PHH) (460)	9%	69%	11%	17%	4%
Etablierte (1+2 PHH) (264)	19%	73%	19%	41%	8%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (110)	30%	73%	29%	47%	36%
Sonstige (1+2 PHH) (136)	12%	62%	13%	26%	4%
Familien (209)	21%	72%	35%	45%	8%
<b>Gesamt (1.462)</b>	<b>14%</b>	<b>66%</b>	<b>18%</b>	<b>27%</b>	<b>8%</b>
<b>Einkommen</b>					
Unteres Drittel (486)	8%	54%	15%	16%	5%
Mittleres Drittel (191)	13%	63%	16%	24%	7%
Oberes Drittel (733)	19%	75%	19%	35%	9%
<b>Gesamt (1.410)</b>	<b>14%</b>	<b>66%</b>	<b>17%</b>	<b>27%</b>	<b>7%</b>
<b>Herkunftsregion</b>					
Sechs Hamburger Umlandkreise (267)	16%	72%	22%	34%	9%
Übriges Deutschland (950)	15%	65%	15%	26%	7%
Ausland (257)	9%	61%	21%	25%	5%
<b>Gesamt (1.474)</b>	<b>14%</b>	<b>66%</b>	<b>17%</b>	<b>27%</b>	<b>7%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>					
Deutsche Staatsangehörigkeit (886)	16%	70%	18%	31%	9%
Ausländische Staatsangehörigkeit (293)	12%	59%	18%	23%	6%
<b>Gesamt (1.179)</b>	<b>15%</b>	<b>67%</b>	<b>18%</b>	<b>29%</b>	<b>8%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>					
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (493)	14%	70%	17%	27%	5%
Partnerschaft / Familiengründung (285)	13%	71%	20%	29%	6%
Studium / Ausbildung (204)	7%	49%	12%	12%	3%
"Die Stadt Hamburg" (154)	18%	60%	12%	28%	12%
Nähe zu Freunden/Verwandten (146)	14%	72%	14%	34%	12%
Rückkehr in die Heimatstadt (92)	15%	71%	26%	34%	12%
Sonstiges (84)	27%	58%	31%	43%	20%
<b>Gesamt (1.458)</b>	<b>14%</b>	<b>66%</b>	<b>17%</b>	<b>27%</b>	<b>8%</b>
<b>Raumtyp</b>					
1: Zentral / MFH / + (171)	15%	63%	6%	13%	8%
3: Zwischenstadt / MFH / + (363)	10%	66%	9%	16%	4%
4: Zwischenstadt / MFH / - (244)	12%	65%	14%	19%	5%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (85)	16%	78%	35%	42%	12%
7: Stadtrand / MFH / - (197)	17%	61%	19%	35%	12%
8: Stadtrand / EZFH / + (167)	22%	73%	44%	59%	11%
9: Stadtrand / EZFH / - (90)	12%	79%	29%	54%	9%
<b>Gesamt (1.317)</b>	<b>14%</b>	<b>67%</b>	<b>19%</b>	<b>29%</b>	<b>8%</b>
<b>Wohnform</b>					
EZFH (Miete) (59)	20%	61%	85%	68%	3%
EZFH (Kauf) (60)	25%	65%	75%	60%	10%
MTW (freifinanz.) (943)	13%	72%	11%	26%	7%
MTW (geförd.) (80)	19%	59%	6%	15%	8%
ETW (62)	47%	87%	19%	68%	26%
WG (194)	5%	47%	12%	7%	2%
Sonstiges (58)	10%	40%	24%	22%	17%
<b>Gesamt (1.456)</b>	<b>14%</b>	<b>66%</b>	<b>17%</b>	<b>27%</b>	<b>7%</b>

\* Bei Einzug nicht älter als fünf Jahre

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

### 3.3.3 Wohnflächen und Wohnkosten

#### Wohnfläche hing stärker ab vom Haushaltstyp als vom Einkommen

Die von Zugezogenen nach Hamburg bezogenen Wohnflächen spiegeln gut die Größenstruktur des Wohnungsbestandes wider. In der Befragung sind gegenüber dem Zensus 2011 lediglich die Anteile bezogener kleiner Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> geringfügig über- und die großen Wohnungen mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 44). Das liegt auch der Zuwanderungsstruktur von relativ vielen kleinen Haushalten mit Personen jüngeren Alters.

Die Wahl der Wohnfläche der ersten Wohnung beim Zuzug nach Hamburg hing vor allem vom Haushaltstyp ab. Während Studierende / Auszubildende (mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,3 Personen) überdurchschnittlich häufig in kleine Wohnungen zogen (inkl. Wohngemeinschaften), wählten Familien (mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,5 Personen) häufiger als der Durchschnitt große Wohnungen mit Wohnflächen ab 80 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungsgröße stand auch im Zusammenhang mit dem Einkommen, wobei diese Relation nicht so deutlich war. So korrespondierte zwar der hohe Anteil von Studierenden / Auszubildenden im unteren Einkommensdrittel mit dem überdurchschnittlichen Anteil von Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche dieses Haushaltstyps. Vergleicht man jedoch die Berufsstarter und die Etablierten miteinander, beide mit einer ähnlichen Einkommensstruktur (vgl. Abbildung 35), dann lässt sich dieser Zusammenhang nicht beobachten. Etablierte wählten häufiger als Berufsstarter größere Wohnflächen ab 80 m<sup>2</sup>. Ebenso wenig passt die Einkommensrelation zur Wohnfläche bei Familien, die am häufigsten große Wohnungen bezogen (jede dritte Familie zog auf 120 m<sup>2</sup> und mehr gegenüber 6 % aller Zugezogenen), jedoch einen deutlich geringeren Anteil von Haushalten im oberen Einkommensdrittel hatten als Berufsstarter (42 % gegenüber 71 %).

Innerhalb der Haushaltstypen gab es teilweise eine Abhängigkeit der gewählten Wohnungsgröße vom Einkommen. So zielten Familien im oberen Einkommensdrittel häufiger auf große Wohnflächen ab 80 m<sup>2</sup> als Familien im unteren Einkommensdrittel (86 % gegenüber 39 %). Diese deutliche Einkommensabhängigkeit gab es auch bei Etablierten und bei Älteren. Sie war jedoch nicht so ausgeprägt bei den Berufsstartern (19 % gegenüber 16 %).

#### Größte Wohnungen am Stadtrand

Die größten Wohnflächen hatten Ein-/Zweifamilienhäuser (mehr als zwei Drittel 100 m<sup>2</sup> und mehr) und Eigentumswohnungen (jede zweite Wohnung 100 m<sup>2</sup> und mehr), die kleinsten Wohnflächen gab es bei Wohngemeinschaften (41 % unter 40 m<sup>2</sup>). Bei den Mietwohnungen waren geförderte Wohnungen kleiner als freifinanzierte Wohnungen. Insofern überrascht auch nicht die Wohnfläche in Relation zum Raumtypen, d. h. in Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Raumtypen überwog der Anteil der großen Wohnflächen, während das Zentrum (Raumtyp 1) und die Zwischenstadt höhere Anteile kleiner und mittelgroßer Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> hatten.

**Abbildung 44: Wohnfläche beim Zuzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund, Raumtyp, Wohnform**

	bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis u. 60 m <sup>2</sup>	60 bis u. 80 m <sup>2</sup>	80 bis u. 100 m <sup>2</sup>	100 bis u. 120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> und mehr	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>							
Studierende / Auszubildende (218)	29%	38%	24%	3%	2%	3%	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (387)	12%	36%	35%	13%	3%	2%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (237)	8%	22%	31%	19%	10%	11%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (94)	7%	29%	26%	15%	11%	13%	100%
Sonstige (1+2 PHH) (97)	12%	33%	32%	10%	5%	7%	100%
Familien (176)	2%	6%	30%	17%	14%	31%	100%
<b>Gesamt (1.209)</b>	<b>12%</b>	<b>28%</b>	<b>30%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>							
Unteres Drittel (373)	25%	32%	29%	6%	3%	5%	100%
Mittleres Drittel (149)	11%	31%	35%	11%	9%	3%	100%
Oberes Drittel (650)	6%	26%	29%	17%	8%	13%	100%
<b>Gesamt (1.172)</b>	<b>13%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>							
Sechs Hamburger Umlandkreise (229)	8%	30%	28%	16%	7%	11%	100%
Übriges Deutschland (782)	14%	30%	30%	13%	6%	8%	100%
Ausland (198)	13%	25%	32%	9%	8%	14%	100%
<b>Gesamt (1.209)</b>	<b>13%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>							
Deutsche Staatsangehörigkeit (748)	11%	29%	29%	14%	7%	10%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (231)	15%	22%	35%	10%	6%	12%	100%
<b>Gesamt (979)</b>	<b>12%</b>	<b>27%</b>	<b>31%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>							
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (415)	10%	30%	31%	13%	7%	9%	100%
Partnerschaft / Familiengründung (159)	4%	23%	38%	15%	8%	12%	100%
Studium / Ausbildung (226)	37%	33%	23%	3%	3%	3%	100%
"Die Stadt Hamburg" (133)	14%	29%	29%	14%	7%	7%	100%
Nähe zu Freunden/Verwandten (126)	5%	36%	29%	19%	4%	8%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (73)	12%	27%	27%	11%	3%	19%	100%
Sonstiges (69)	12%	17%	23%	17%	13%	17%	100%
<b>Gesamt (1.201)</b>	<b>13%</b>	<b>28%</b>	<b>30%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp</b>							
1: Zentral / MFH / + (142)	21%	26%	28%	13%	4%	7%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (315)	15%	36%	28%	9%	6%	6%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (201)	8%	38%	33%	13%	4%	2%	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (70)	10%	14%	24%	13%	13%	26%	100%
7: Stadtrand / MFH / - (159)	13%	28%	31%	13%	6%	8%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (137)	6%	14%	24%	20%	9%	27%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (74)	12%	18%	35%	15%	9%	11%	100%
<b>Gesamt (1.098)</b>	<b>13%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>
<b>Wohnform</b>							
EZFH (Miete) (42)	2%	7%	14%	10%	19%	48%	100%
EZFH (Kauf) (45)	2%	4%	16%	9%	11%	58%	100%
MTW (freifinanz.) (830)	9%	32%	34%	15%	6%	5%	100%
MTW (geförd.) (63)	10%	51%	29%	6%	2%	3%	100%
ETW (54)	2%	13%	26%	7%	26%	26%	100%
WG (138)	41%	22%	25%	7%	3%	3%	100%
Sonstiges (40)	35%	25%	10%	10%	3%	18%	100%
<b>Gesamt (1.212)</b>	<b>12%</b>	<b>29%</b>	<b>30%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>

**Wohnungsbestand Hamburg (Zensus 2011)**      8%      29%      30%      14%      7%      11%      100%

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

### Jeder zweite Zugezogene zahlte zwischen 501 und 1.000 Euro

Der überwiegende Teil der nach Hamburg Zugezogenen zahlte monatliche Nettokaltmieten bis 1.000 Euro (81 %, vgl. Abbildung 45), wobei jeder zweite zwischen 501 und 1.000 Euro und ein Drittel bis 500 Euro ausgab. Studierende / Auszubildende zahlten häufiger als der Durchschnitt geringe Mieten von bis zu 500 Euro (zwei von drei Studierenden / Auszubildenden), was auch Ausdruck davon ist, dass Studierende / Auszubildende häufig Wohngemeinschaften wählten (vgl. Kapitel 3.3.3). Entsprechend dem überdurchschnittlichen Anteil von Familien, die große Wohnungen bezogen haben (vgl. Kapitel 3.3.3), ist auch ihr Anteil bei den höheren Mieten nachvollziehbar. Mehr als jede fünfte nach Hamburg gezogene Familie zahlte mindestens 1.500 Euro Miete pro Monat.

Auch bei der gezahlten Monatsmiete gibt es analog zur Wohnungsgröße (vgl. Kapitel 3.3.3) einen Zusammenhang mit dem Einkommen. Dass Zugezogene im oberen Einkommensdrittel häufiger Mieten von 1.501 Euro und mehr bezahlten als Haushalte im unteren Einkommensdrittel (11 % gegenüber 1 %) ist angesichts des hohen Anteils von Studierenden / Auszubildenden in der unteren Einkommensklasse nachvollziehbar. Das Einkommen war aber nicht über alle Haushaltstypen maßgeblich für die Miethöhe. So zahlten Etablierte anteilig höhere Mieten als Berufstarter, obwohl beide Gruppen eine ähnliche Einkommensstruktur hatten (vgl. Abbildung 35). Familien, mit ihrem im Vergleich zu Berufstartern und Etablierten geringen Anteilen im oberen Einkommensdrittel, zahlten häufiger eine höhere Miete (ab 1.500 Euro) als der Durchschnitt (überdurchschnittlicher Anteil großer Wohnflächen für die durchschnittlich 3,5 Personen einer nach Hamburg gezogenen Familie).

Entsprechend den Differenzierungen bei der Wohnfläche gab es auch bei der Miete innerhalb der Haushaltstypen Abhängigkeiten vom Einkommensniveau. So zahlten Familien im oberen Einkommensdrittel häufiger Monatsmieten von 1.500 Euro und mehr als Familien im unteren Einkommensdrittel (47 % gegenüber 5 %). Diese deutliche Einkommensabhängigkeit gab es auch bei Etablierten und bei Älteren, allerdings nicht bei den Berufstartern. Hier unterschieden sich die Anteile des oberen und des unteren Einkommensdrittels, die Mieten ab 1.000 Euro zahlten, in geringem Maß (15 % gegenüber 10 %).

Ein-/Zweifamilienhäuser mit ihren großen Wohnflächen waren am teuersten, drei Viertel kosteten 1.000 Euro und mehr (Durchschnitt: 19 %). Wohngemeinschaften mit ihren geringen Wohnflächen kosteten mehrheitlich maximal 500 Euro (81 %). Erwartungsgemäß war der Anteil preisgünstiger Mieten bei geförderten Wohnungen höher als bei freifinanzierten Wohnungen. Jede zweite geförderte Wohnung kostete maximal 500 Euro, bei freifinanzierten Wohnungen waren es nur 21 %. In diesem Segment überwogen Wohnungen mit Mieten von 501 bis 1.000 Euro (knapp 60 %).

**Abbildung 45: Miete beim Zuzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund, Raumtyp, Wohnform**

	bis 500 Euro	501 bis 1.000 Euro	1.001 bis 1.500 Euro	1.501 bis 2.000 Euro	2.001 Euro und mehr	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>						
Studierende / Auszubildende (254)	67%	29%	2%	2%	-	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (404)	25%	62%	12%	1%	-	100%
Etablierte (1+2 PHH) (200)	21%	53%	18%	6%	3%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (67)	34%	37%	13%	6%	9%	100%
Sonstige (1+2 PHH) (112)	38%	48%	8%	4%	2%	100%
Familien (158)	8%	48%	22%	14%	8%	100%
<b>Gesamt (1.195)</b>	<b>32%</b>	<b>49%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>						
Unteres Drittel (413)	58%	36%	4%	1%	-	100%
Mittleres Drittel (150)	32%	53%	11%	3%	-	100%
Oberes Drittel (603)	16%	56%	18%	6%	5%	100%
<b>Gesamt (1.166)</b>	<b>33%</b>	<b>48%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>						
Sechs Hamburger Umlandkreise (200)	37%	48%	12%	3%	2%	100%
Übriges Deutschland (797)	33%	49%	12%	3%	3%	100%
Ausland (1201)	26%	49%	11%	10%	4%	100%
<b>Gesamt (1.198)</b>	<b>33%</b>	<b>49%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>						
Deutsche Staatsangehörigkeit (718)	33%	47%	13%	4%	3%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (250)	32%	50%	8%	7%	3%	100%
<b>Gesamt (968)</b>	<b>33%</b>	<b>48%</b>	<b>12%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>						
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (432)	25%	55%	12%	4%	4%	100%
Partnerschaft / Familiengründung (222)	20%	55%	16%	8%	1%	100%
Studium / Ausbildung (185)	69%	26%	4%	1%	-	100%
"Die Stadt Hamburg" (123)	28%	50%	15%	2%	4%	100%
Nähe zu Freunden/Verwandten (110)	25%	57%	13%	3%	2%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (60)	28%	52%	10%	7%	3%	100%
Sonstiges (54)	39%	39%	13%	4%	6%	100%
<b>Gesamt (1.185)</b>	<b>32%</b>	<b>49%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp</b>						
1: Zentral / MFH / + (150)	27%	49%	15%	7%	3%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (320)	32%	50%	11%	6%	2%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (214)	37%	52%	9%	1%	-	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (71)	20%	42%	18%	10%	10%	100%
7: Stadtrand / MFH / - (153)	49%	39%	12%	-	-	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (103)	17%	49%	17%	5%	13%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (73)	29%	59%	10%	1%	1%	100%
<b>Gesamt (1.084)</b>	<b>32%</b>	<b>49%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>
<b>Wohnform</b>						
EZFH (Miete) (50)	6%	32%	24%	14%	24%	100%
EZFH (Kauf) (0)	-	-	-	-	-	-
MTW (freifinanz.) (874)	21%	59%	14%	4%	1%	100%
MTW (geförd.) (67)	51%	42%	-	4%	3%	100%
ETW (0)	-	-	-	-	-	-
WG (178)	81%	16%	3%	1%	-	100%
Sonstiges (34)	71%	9%	6%	3%	12%	100%
<b>Gesamt (1203)</b>	<b>32%</b>	<b>49%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft  
+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

### **Kaufpreise: zu geringe Fallzahl**

Die Befragung liefert nur wenige Angaben zu Kaufpreisen. Das liegt v. a. daran, dass die nach Hamburg Zugezogenen selten Eigentum erwarben (vgl. Abbildung 42; 8 % aller Zugezogenen). Daher ist es an dieser Stelle nicht möglich, Auswertungen darzustellen.

### **3.3.4 Gründe für die Wahl der ersten Wohnung**

Die in der Befragung insgesamt abgefragten Gründe für die Wahl des ersten Wohnstandortes in Hamburg wurden zu folgenden Themen zusammengefasst:

- Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung (angemessene Kosten, sonst keine Alternative)
- Erreichbarkeit (Nähe Arbeit / Hochschule, Verkehrsanbindung)
- Wohnung entsprach den Vorstellungen
- Quartier (sicherer Wohnstandort, attraktives Quartier, ruhiges Wohnen, belebtes Viertel)
- Partner / Familie (Zusammenzug mit Partner(in), Trennung von Partner(in), Familienzuwachs, Familienverkleinerung)
- Nähe Freunde / Verwandte (Nähe zu Freunden / Verwandten)
- Infrastruktur (Nähe zu Natur / Grün / Spielplätzen, Kita-/Schulangebot, Freizeit-/Kulturangebot)
- Eigentumsbildung
- Sonstiges

### **Kosten / Verfügbarkeit, Erreichbarkeit und dass die Wohnung den Vorstellungen entsprach, waren die wichtigsten Gründe für die Wohnstandortwahl**

Drei Hauptgründe waren für fast 60 % der nach Hamburg Zugezogenen ausschlaggebend für die Wahl ihren ersten Wohnstandortes in Hamburg: die Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung, die Erreichbarkeit von Arbeitsplatz / Hochschule und, dass die Wohnung den Vorstellungen entsprach (vgl. Abbildung 46). Mit der Ausnahme älterer Haushalte waren diese drei Gründe die wichtigsten für alle anderen Haushaltstypen. Für jeden zehnten Zugezogenen spielte das Quartier die ausschlaggebende Rolle und ebenfalls für jeden zehnten das Zusammenziehen mit dem Partner(in) bzw. die Familie. Die Nähe zu Freunden / Verwandten, die Infrastruktur und die Eigentumsbildung hatten insgesamt eine geringe Bedeutung bei der Wohnstandortwahl beim Zuzug nach Hamburg.

### **Haushalte mit geringem Einkommen fokussierten stärker auf Kosten / Verfügbarkeit und Erreichbarkeit**

Die Kosten / Verfügbarkeit einer Wohnung sowie die Erreichbarkeit von Arbeitsplatz / Hochschule hatten für Haushalte im unteren Einkommensdrittel eine große Bedeutung. Diese Relation zeigt sich auch bei den Raumtypen, d. h. die Anteile der beiden Gründe sind überdurchschnittlich in Raumtypen mit unterdurchschnittlichen Preisen. Im Rahmen

der vorliegenden Untersuchung wurde die Erreichbarkeit nicht nur in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfragt, sondern sie umfasst sowohl die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als auch mit dem Auto. Die Relevanz des ÖPNV für Haushalte mit geringem Einkommen zeigt die Wanderungsmotivuntersuchung in Dortmund. Dort legten einkommensschwächere Haushalte beim Zuzug nach Dortmund mehr Wert auf die Anbindung mit dem ÖPNV als Haushalte mit höherem Einkommen.<sup>28</sup> Die kaufkräftigeren Haushalte, die nach Hamburg zuzogen, wählten ihre erste Wohnung vor allem, weil diese ihren Vorstellungen entsprach, aufgrund des Quartiers sowie um mit dem Partner(in) / der Familien zusammenzuziehen. Auch wenn die Eigentumsbildung für nach Hamburg Zugezogene im oberen Einkommensdrittel wichtiger war als im Durchschnitt, hatte dieser Grund das geringste Gewicht auch für Haushalte im oberen Einkommensdrittel.

**Abbildung 46: Hauptgrund für die Wahl der ersten Wohnung in Hamburg**

	Kosten / Verfügbarkeit	Erreichbarkeit	Wohnung entsprach Vorstellungen	Quartier	Partner / Familie	Sonstiges	Nähe Freunde / Verwandte	Infrastruktur	Eigentumsbildung	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>										
Studierende / Auszubildende (280)	37%	27%	11%	8%	8%	8%	3%	0,4%	-	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (457)	24%	22%	16%	13%	15%	6%	4%	0,2%	-	100%
Etablierte (1+2 PHH) (259)	13%	20%	20%	13%	17%	7%	6%	2%	2%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (100)	10%	5%	13%	17%	6%	17%	28%	4%	-	100%
Sonstige (1+2 PHH) (126)	19%	17%	19%	14%	13%	9%	5%	1%	3%	100%
Familien (201)	14%	20%	12%	19%	10%	7%	5%	10%	1%	100%
<b>Gesamt (1.423)</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>										
Unteres Drittel (468)	29%	26%	12%	8%	9%	9%	5%	2%	-	100%
Mittleres Drittel (179)	25%	12%	11%	16%	16%	9%	7%	3%	1%	100%
Oberes Drittel (722)	17%	19%	18%	16%	14%	6%	6%	2%	2%	100%
<b>Gesamt (1.369)</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>										
Sechs Hamburger Umlandkreise (263)	20%	27%	15%	8%	15%	5%	6%	2%	1%	100%
Übriges Deutschland (923)	23%	19%	17%	13%	12%	8%	6%	2%	1%	100%
Ausland (238)	17%	21%	8%	17%	13%	10%	8%	5%	1%	100%
<b>Gesamt (1.424)</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>										
Deutsche Staatsangehörigkeit (873)	22%	19%	17%	12%	12%	8%	7%	2%	1%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (281)	19%	23%	9%	14%	15%	9%	6%	5%	0,4%	100%
<b>Gesamt (1.154)</b>	<b>21%</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>										
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (479)	23%	32%	17%	14%	4%	5%	3%	2%	1%	100%
Partnerschaft / Familiengründung (280)	13%	8%	11%	9%	45%	5%	4%	4%	0,4%	100%
Studium / Ausbildung (201)	39%	32%	8%	6%	5%	7%	1%	1%	-	100%
"Die Stadt Hamburg" (147)	20%	11%	27%	22%	7%	10%	2%	1%	1%	100%
Nähe zu Freunden/Verwandten (136)	18%	10%	17%	15%	1%	8%	29%	1%	1%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (91)	12%	14%	13%	16%	3%	14%	19%	4%	3%	100%
Sonstiges (83)	20%	14%	18%	8%	4%	20%	4%	6%	5%	100%
<b>Gesamt (1.315)</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp</b>										
1: Zentral / MFH / + (160)	18%	20%	13%	23%	13%	8%	5%	1%	1%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (358)	22%	19%	16%	18%	13%	7%	4%	2%	-	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (243)	30%	22%	16%	4%	13%	8%	6%	2%	-	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (85)	16%	27%	18%	8%	14%	6%	9%	-	1%	100%
7: Stadtrand / MFH / - (192)	24%	27%	10%	5%	14%	8%	6%	3%	3%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (164)	12%	13%	17%	16%	12%	9%	11%	5%	4%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (98)	24%	24%	18%	8%	11%	8%	3%	4%	-	100%
<b>gesamt (1.291)</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

<sup>28</sup> Stadt Dortmund, 2020: Wohnen in der Stadt Dortmund und der Region, S. 16

### **Studierende / Auszubildende legten vor allem Wert auf die Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung und die Erreichbarkeit der Hochschule / des Ausbildungsplatzes**

Die hohe Bedeutung der Kosten / Verfügbarkeit einer Wohnung und ihrer Erreichbarkeit für Zugezogene mit geringer Kaufkraft korrespondiert mit dem großen Gewicht, das diese beiden Kriterien für die Gruppe der Studierenden / Auszubildenden hatten. Für zwei von drei Studierenden / Auszubildenden waren Kosten / Verfügbarkeit einer Wohnung und ihre Erreichbarkeit die Gründe für die Wahl der ersten Wohnung in Hamburg. Die Bedeutung der beiden Gründe für Studierende / Auszubildende zeigt sich auch darin, dass diese beim Zuzugsmotiv nach Hamburg „Studium / Ausbildung“ wichtiger waren als im Durchschnitt. Die Befragungsergebnisse decken sich mit der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studierendenwerks, wonach die Erreichbarkeit (gute Verkehrsanbindung, Nähe zur Hochschule) und eine günstige Miete (zusammen mit einer angemessenen Größe des Wohnraums) die wichtigsten Gründe von Hamburger Studierenden bei ihrer Entscheidung zur Wohnsituation waren.<sup>29</sup>

### **Trotz ähnlicher Einkommensstruktur waren die Kosten / Verfügbarkeit einer Wohnung für Berufsstarter wichtiger als für Etablierte**

Die von Berufsstartern genannten Gründe für die Wahl der ersten Wohnung weichen in ihrer Bedeutung nur geringfügig ab von den Durchschnittswerten, d. h. die Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung, die Erreichbarkeit und dass die Wohnung den Vorstellungen entsprach, waren ausschlaggebend für Berufsstarter bei der Wohnstandortwahl. Die Bedeutung der Erreichbarkeit des Arbeits-/Ausbildungsplatzes und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit spielten für junge Erwachsene eine größere Rolle als für die übrigen Gruppen.<sup>30</sup> Nach Hamburg zugezogene Berufsstarter und Etablierte hatten den gleichen hohen Anteil im oberen Einkommensdrittel (71 %, vgl. Kapitel 3.1). Dennoch wählten Berufsstarter häufiger ihre erste Wohnung in Hamburg aus Kosten- bzw. Verfügbarkeitsgründen als Etablierte. Demgegenüber entschieden sich anteilig mehr Etablierte für ihren ersten Wohnstandort in Hamburg, weil die Wohnung ihren Vorstellungen entsprach.

### **Die Nähe zu Verwandten / Freunden war Hauptgrund der Wohnungswahl von Älteren**

Für ältere Haushalte war die Nähe zu Freunden / Verwandten das häufigste Motiv für die Wahl der ersten Wohnung in der Stadt. Ähnliches zeigen die Wanderungsmotivuntersuchungen in Dortmund und München: Dort war die Nähe zu Freunden und Verwandten gerade für die Gruppe der Älteren von Bedeutung.<sup>31</sup> Ältere Haushalte, die nach Hamburg gezogen sind, haben auch häufiger als alle Zugezogenen ihren ersten Wohnstandort in Hamburg aus sonstigen Gründen gewählt – das waren vor allem Aspekte im Zusammenhang mit altersgerechten Wohnformen (u. a. Einzug in ein Seniorenwohnheim).

---

<sup>29</sup> Schirmer, H. (2017). So leben Studierende in Hamburg. Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Hamburg 2016. Online-Befragung an Hamburger Hochschulen. Hamburg: Studierendenwerk Hamburg.

<sup>30</sup> Stadt Dortmund, 2020: Wohnen in der Stadt Dortmund und der Region

<sup>31</sup> Stadt München, 2012: Wanderungsmotivuntersuchung II – 2011/2011 Wer will wo und wie wohnen? (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 08792) und Stadt Dortmund, 2020: Wohnen in der Stadt Dortmund und der Region

## Wichtige Motive für Familien: Das Quartier und eine familiengerechte Infrastruktur

Neben der für fast alle Haushaltstypen wichtigen Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als Motiv für die Wahl der ersten Wohnung in Hamburg waren für zugezogene Familien einerseits das Quartier (attraktives Quartier, ruhiges Wohnen, sicherer Wohnstandort), andererseits die Infrastruktur (Kitas / Schulen, Grünflächen / Spielplätze) wichtiger als für den Durchschnitt aller Zugezogenen. In München nannten Familien als wichtigen Zuzugsgrund die Qualität und Erreichbarkeit von Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen.<sup>32</sup> Demgegenüber spielten die Kosten / Verfügbarkeit einer Wohnung für Familien, die nach Hamburg gezogen sind, eine geringere Bedeutung als für alle Zugezogenen insgesamt.

### 3.4 Die temporäre Perspektive der Zugezogenen

#### Jeder fünfte Zugezogene hatte eine temporäre Perspektive – Anteile am höchsten bei Studierenden / Auszubildenden und Berufsstartern

Jeder fünfte nach Hamburg zugezogene Haushalt hatte eine befristete Perspektive (vgl. Abbildung 47). Je jünger, desto höher war der Anteil mit temporärem Blick. Bei Studierenden / Auszubildenden war das jeder Dritte und bei Berufsstartern jeder Vierte. Einen solchen altersabhängigen Zusammenhang zeigt auch die Wolfsburger Wanderungsuntersuchung.<sup>33</sup> Aufgrund der Häufigkeit einer temporären Perspektive bei Studierenden / Auszubildenden war auch die temporäre Perspektive bei Zugezogenen im unteren Einkommensdrittel am häufigsten. Ein überdurchschnittlicher Anteil bei Studierenden / Auszubildenden korrespondiert auch mit dem wichtigsten Zuzugsgrund „Studium / Ausbildung“.

Jeder dritte Studierende / Auszubildende, der mit einer temporären Perspektive nach Hamburg kam, gab als Grund für die temporäre Perspektive das Studium / die Ausbildung an (vgl. Abbildung 48). Der Hauptgrund für die temporäre Perspektive von Berufsstartern war ihre Vorstellung, zukünftig wieder zurück in die Heimat bzw. zur Familie zu ziehen. Passend zu den Gründen der Wohnstandortwahl der beiden Haushaltstypen Studierende / Auszubildende und Berufsstarter waren auch die temporären Anteile überdurchschnittlich bei den Zugezogenen, die ihren ersten Wohnstandort in Hamburg aufgrund der Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung und ihre Erreichbarkeit wählten.

---

<sup>32</sup> Stadt München, 2012: Wanderungsmotivuntersuchung II – 2011/2011 Wer will wo und wie wohnen? (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08792)

<sup>33</sup> Stadt Wolfsburg, 2020: Wanderungsmotivbefragung 2018; Insgesamt sahen 20 % der Zugezogenen Wolfsburg als Zwischenlösung. Bei den 18- bis unter 25-Jährigen war es rund ein Drittel.

**Abbildung 47: Temporäre Perspektive beim Zuzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund**

	Mit temporärer Perspektive	Ohne temporäre Perspektive	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>			
Studierende/Auszubildende (289)	33%	67%	100%
Berufsstarter (1+2 PPH) (460)	24%	76%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (266)	19%	81%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PPH) (114)	10%	90%	100%
Sonstige (1+2 PPH) (141)	16%	84%	100%
Familien (213)	15%	85%	100%
<b>Gesamt (1.483)</b>	<b>22%</b>	<b>78%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>			
Unteres Drittel (502)	26%	74%	100%
Mittleres Drittel (194)	19%	81%	100%
Oberes Drittel (732)	21%	79%	100%
<b>Gesamt (1.428)</b>	<b>22%</b>	<b>78%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>			
Sechs Hamburger Umlandkreise (273)	16%	84%	100%
Übriges Deutschland (968)	23%	77%	100%
Ausland (258)	25%	75%	100%
<b>Gesamt (1.499)</b>	<b>22%</b>	<b>78%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>			
Deutsche Staatsangehörigkeit (904)	21%	79%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (295)	30%	70%	100%
<b>Gesamt (1.199)</b>	<b>23%</b>	<b>77%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>			
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (496)	26%	74%	100%
Partnerschaft / Familiengründung (296)	18%	82%	100%
Studium / Ausbildung (207)	33%	67%	100%
"Die Stadt Hamburg" (151)	17%	83%	100%
Nähe zu Freunden/Verwandten (145)	18%	82%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (97)	4%	96%	100%
Sonstiges (89)	15%	85%	100%
<b>Gesamt (1.481)</b>	<b>22%</b>	<b>78%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für die Wohnungswahl in Hamburg</b>			
Kosten / Verfügbarkeit (307)	24%	76%	100%
Erreichbarkeit (293)	27%	73%	100%
Wohnung entsprach Vorstellungen (219)	16%	84%	100%
Quartier (186)	18%	82%	100%
Partner/Familie (177)	19%	81%	100%
Sonstiges (108)	22%	78%	100%
Nähe Freunde/Verwandte (90)	20%	80%	100%
Infrastruktur (32)	34%	66%	100%
Eigentumsbildung (13)	-	-	-
<b>Gesamt (1.425)</b>	<b>22%</b>	<b>78%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp</b>			
1: Zentral / MFH / + (169)	27%	73%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (366)	23%	77%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (246)	20%	80%	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (86)	20%	80%	100%
7: Stadtrand / MFH / - (199)	22%	78%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (174)	20%	80%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (90)	18%	82%	100%
<b>Gesamt (1.330)</b>	<b>22%</b>	<b>78%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

Aufgrund der Präferenz von Studierenden / Auszubildenden und Berufsstartern bei der Wohnstandortwahl für das Hamburger Zentrum (Raumtyp 1, z. B. die Neustadt oder St. Pauli) und in die höherpreisige Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt (Raumtyp 3, z. B. Eimsbüttel oder Altona-Altstadt), lagen auch die Anteile der dorthin Gezogenen mit temporärer Perspektive leicht höher als der Durchschnitt. Es gab jedoch auch keine deutlichen Abweichungen nach unten. Der Raumtyp 9, d. h. Ein-/Zweifamilienhausgeprägte Lagen in den Bezirken Harburg und Bergedorf, hatte einen 18 %-igen Anteil an Zugezogenen mit temporärer Einstellung.

**Abbildung 48: Gründe für die temporäre Perspektive beim Zuzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund (Mehrfachantworten)**

	Aus beruflichen Gründen	Zukünftig wieder zurück zur Familie / in die Heimat	Aufgrund von Studium / Ausbildung	Hamburg ist zu laut / Ländlicher Raum ist attraktiver	Noch andere Orte sehen / flexibel bleiben	Hamburg ist zu teuer / Hamburg nicht für Wohnen mit Familie	Sonstiges
<b>Haushaltstyp</b>							
Studierende / Auszubildende (95)	11%	7%	35%	12%	8%	9%	6%
Berufsstarter (1+2 PHH) (112)	23%	26%	5%	8%	6%	7%	5%
Etablierte (1+2 PPH) (51)	28%	8%	2%	8%	10%	2%	14%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (11)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige (1+2 PHH) (23)	24%	13%	4%	4%	13%	4%	4%
Familien (33)	36%	15%	-	6%	9%	3%	18%
<b>Gesamt (325)</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>
<b>Einkommen</b>							
Unteres Drittel (130)	15%	12%	27%	11%	7%	8%	8%
Mittleres Drittel (35)	17%	11%	3%	6%	17%	-	17%
Oberes Drittel (153)	27%	20%	3%	8%	7%	7%	7%
<b>Gesamt (319)</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>
<b>Herkunftsregion</b>							
Sechs Hamburger Umlandkreise (44)	19%	9%	5%	9%	7%	14%	11%
Übriges Deutschland (219)	18%	17%	15%	11%	9%	6%	6%
Ausland (64)	34%	11%	13%	-	8%	-	13%
<b>Gesamt (327)</b>	<b>21%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>	<b>9%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>							
Deutsche Staatsangehörigkeit (188)	20%	14%	13%	11%	7%	10%	9%
Ausländische Staatsangehörigkeit (88)	27%	17%	13%	1%	10%	-	11%
<b>Gesamt (276)</b>	<b>22%</b>	<b>15%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>							
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (128)	39%	16%	5%	4%	3%	4%	8%
Partnerschaft / Familiengründung (54)	15%	22%	2%	20%	13%	15%	11%
Studium / Ausbildung (69)	11%	7%	39%	7%	6%	9%	6%
"Die Stadt Hamburg" (25)	-	12%	8%	8%	24%	8%	4%
Nähe zu Freunden/Verwandten (26)	8%	19%	-	12%	15%	-	8%
Rückkehr in die Heimatstadt (4)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstiges (13)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (319)</b>	<b>22%</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>
<b>Raumtyp</b>							
1: Zentral / MFH / + (45)	17%	24%	4%	4%	9%	2%	13%
3: Zwischenstadt / MFH / + (83)	21%	13%	17%	7%	14%	7%	4%
4: Zwischenstadt / MFH / - (49)	23%	16%	6%	10%	6%	6%	6%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (17)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
7: Stadtrand / MFH / - (44)	28%	14%	23%	9%	5%	5%	5%
8: Stadtrand / EZFH / + (35)	26%	20%	6%	9%	9%	3%	6%
9: Stadtrand / EZFH / - (16)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (289)</b>	<b>23%</b>	<b>16%</b>	<b>12%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

## **Berufstätige ausländische Zugezogene kamen häufiger mit einer temporären Perspektive nach Hamburg als deutsche Zugezogene**

Zugezogene mit ausländischer Staatsangehörigkeit hatten häufiger eine temporäre Perspektive als Zugezogene mit deutschem Pass. Bei den Haushaltstypen Berufsstarter, Etablierte und Familien lag der Anteil der Zugezogenen mit temporärer Perspektive bei den ausländischen Zugezogenen bei 30 %, bei den deutschen Zugezogenen bei 20 %. In allen drei Einkommensklassen hatten ausländische Zugezogene häufiger eine temporäre Perspektive als deutsche Zugezogene.

Ein Drittel der ausländischen Zugezogenen mit temporärer Perspektive nannte berufliche Aspekte als Grund für die temporäre Perspektive und jeder fünfte Zugezogene beabsichtigte, wieder zurück zur Familie bzw. in die Heimat zu ziehen. Diese Motive waren aber auch die Hauptgründe für eine temporäre Perspektive bei deutschen Zugezogenen, wenngleich in geringerem Umfang.

### **Knapp 60 % der Zugezogenen mit temporärer Perspektive haben diese aufgegeben**

Der Anteil derjenigen, die mit einer temporären Perspektive nach Hamburg kamen und diese temporäre Perspektive mittlerweile verändert bzw. aufgegeben haben, liegt über alle Haushaltstypen bei 59 % (vgl. Abbildung 49). Die absolut meisten Befragten, die ihre temporäre Perspektive aufgaben, waren Studierende / Auszubildende und Berufsstarter – diese beiden Gruppen machten auch das Gros der Zuwanderung nach Hamburg seit 2013 aus. Jeder zweite Studierende, der mit einer temporären Perspektive nach Hamburg zog, hat diese zwischenzeitlich aufgegeben. In Relation zum Haupt-Zuzugsgrund war die Aufgabe der temporären Perspektive am häufigsten bei Zugezogenen, die aufgrund des Arbeitsplatzes / Arbeitsmarktes und der „Stadt Hamburg“ gekommen waren.

Zugezogene, die mit temporärer Perspektive nach Hamburg kamen, haben diese häufiger als der Durchschnitt aufgegeben, wenn sie entweder in die höherpreisige Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt (Raumtyp 3, z. B. Winterhude, Harvestehude) oder den höherpreisigen Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Hamburger Stadtrand (Raumtyp 8, Lagen am nördlichen und westlichen Hamburger Stadtrand) gezogen sind.

Die Gründe, warum Zugezogene mittlerweile ihre temporäre Perspektive aufgegeben haben, waren die Wahrnehmung Hamburgs als eine lebenswerte Stadt ist, berufliche Gründen und Partnerschaft (vgl. Abbildung 50). Diese Aspekte waren bei den Zugezogenen insgesamt etwa gleichgewichtig. Der Anteil derjenigen, die ihre temporäre Perspektive aufgegeben haben unterscheidet sich zwischen den Haushaltstypen und den Zuzugsgründen. So veränderten 40 % der Berufsstarter ihre temporäre Sichtweise, weil Hamburg für sie eine lebenswerte Stadt sei. Für Zugezogene, die nach Hamburg aufgrund der Partnerschaft / Familiengründung kamen, war die Partnerschaft auch überdurchschnittlich häufig der Grund, die temporäre Perspektive aufzugeben. Ausländische Zugezogene, die mit temporärer Perspektive kamen, haben diese in stärkerem Maß aufgegeben als deutsche Zugezogene (73 % gegenüber 54 %). Dabei hatten berufliche Gründe für ausländische Zugezogene ein größeres Gewicht als für deutsche Zugezogene.

**Abbildung 49: Anteil der Zugezogenen mit einer zwischenzeitlich veränderten temporären Perspektive nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund**

	Temporäre Perspektive verändert	Temporäre Perspektive nicht verändert	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>			
Studierende / Auszubildende (93)	49%	51%	100%
Berufsstarter (1+2 PPH) (111)	65%	35%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (49)	53%	47%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PPH) (11)	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige (1+2 PPH) (23)	70%	30%	100%
Familien (30)	63%	37%	100%
<b>Gesamt (317)</b>	<b>59%</b>	<b>41%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>			
Unteres Drittel (127)	54%	46%	100%
Mittleres Drittel (34)	59%	41%	100%
Oberes Drittel (151)	61%	39%	100%
<b>Gesamt (312)</b>	<b>58%</b>	<b>42%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>			
Sechs Hamburger Umlandkreise (43)	58%	42%	100%
Übriges Deutschland (214)	57%	43%	100%
Ausland (62)	61%	39%	100%
<b>Gesamt (319)</b>	<b>58%</b>	<b>42%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>			
Deutsche Staatsangehörigkeit (186)	54%	46%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (82)	73%	27%	100%
<b>Gesamt (268)</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>			
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (126)	62%	38%	100%
Partnerschaft / Familiengründung (53)	45%	55%	100%
Studium / Ausbildung (68)	51%	49%	100%
"Die Stadt Hamburg" (25)	76%	24%	100%
Nähe zu Freunden/Verwandten (26)	50%	50%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (4)	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstiges (11)	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (313)</b>	<b>57%</b>	<b>43%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp</b>			
1: Zentral / MFH / + (43)	51%	49%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (82)	70%	30%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (49)	55%	45%	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (17)	k.A.	k.A.	k.A.
7: Stadtrand / MFH / - (43)	53%	47%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (34)	62%	38%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (15)	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (283)</b>	<b>58%</b>	<b>42%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

**Abbildung 50: Gründe für die veränderte temporäre Perspektive nach Haushaltstyp, Einkommen, Herkunftsregion, Staatsangehörigkeit, Zuzugsgrund (Mehrfachantworten)**

	Aus beruflichen Gründen	Aufgrund der Partnerschaft	Aufgrund des Studiums / der Ausbildung	Weil Hamburg eine lebenswerte Stadt ist	Sonstiges
<b>Haushaltstyp</b>					
Studierende / Auszubildende (34)	29%	29%	9%	26%	15%
Berufsstarter (1+2 PHH) (50)	26%	34%	-	40%	6%
Etablierte (1+2 PHH) (11)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (1)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige (1+2 PHH) (12)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Familien (11)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (119)</b>	<b>29%</b>	<b>28%</b>	<b>3%</b>	<b>32%</b>	<b>14%</b>
<b>Einkommen</b>					
Unteres Drittel (48)	31%	25%	8%	27%	15%
Mittleres Drittel (10)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Oberes Drittel (58)	31%	24%	-	38%	12%
<b>Gesamt (116)</b>	<b>29%</b>	<b>28%</b>	<b>3%</b>	<b>33%</b>	<b>13%</b>
<b>Herkunftsregion</b>					
Sechs Hamburger Umlandkreise (12)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Übriges Deutschland (81)	27%	32%	5%	31%	11%
Ausland (25)	28%	28%	-	40%	12%
<b>Gesamt (118)</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>3%</b>	<b>32%</b>	<b>14%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>					
Deutsche Staatsangehörigkeit (66)	27%	30%	2%	32%	15%
Ausländische Staatsangehörigkeit (40)	33%	28%	5%	33%	10%
<b>Gesamt (106)</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>3%</b>	<b>32%</b>	<b>13%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>					
Arbeitsplatz / Arbeitsmarkt (48)	31%	23%	-	35%	15%
Partnerschaft / Familiengründung (20)	20%	40%	-	35%	15%
Studium / Ausbildung (25)	32%	28%	12%	24%	12%
"Die Stadt Hamburg" (10)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nähe zu Freunden/Verwandten (5)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Rückkehr in die Heimatstadt (0)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstiges (5)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (113)</b>	<b>29%</b>	<b>27%</b>	<b>4%</b>	<b>33%</b>	<b>14%</b>

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte kleiner als 20 werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

### 3.5 Kompromisse bei der Wohnungswahl

#### Mindestens jeder zweite Zugezogene machte Kompromisse bei der ersten Wohnung in Hamburg – junge Haushalte waren kompromissbereiter

In den seltensten Fällen können Haushalte ihre Wohnpräferenzen in vollem Umfang realisieren. In aller Regel erfordert die Entscheidung für einen Wohnstandort bzw. für eine Wohnung Kompromisse. So gingen auch nach den Ergebnissen der Befragung 71 % der nach Hamburg Zugezogenen einen oder mehrere Kompromisse bei der Entscheidung für den ersten Wohnort in Hamburg ein (vgl. Abbildung 51). Am häufigsten mussten Studierende / Auszubildende (77 %) und Berufsstarter (76 %) Kompromisse eingehen, d. h. die jüngsten Haushalte. Aber auch die älteren Haushalte, der Haushaltstyp mit dem geringsten Kompromiss-Anteil, musste zu 59 % Kompromisse eingehen, d. h. es gibt keinen Haus-

haltstyp, bei dem nicht mindestens jeder Zweite kompromissbereit sein musste. Auch Familien lagen mit 68 % nur knapp unter dem Durchschnittswert. Vergleichswerte aus anderen Städten liegen nicht vor.

### **Kein Zusammenhang zwischen Einkommen und Kompromissbereitschaft**

Es lässt sich keine Abhängigkeit der Kompromissbereitschaft vom Einkommen erkennen. (vgl. Abbildung 51). Haushalte im oberen Einkommensdrittel gingen ebenso häufig Kompromisse ein wie Haushalte im unteren Drittel. Das liegt v. a. daran, weil zum einen Studierende/Auszubildende und zum anderen Berufstarter diejenigen mit den höchsten Kompromiss-Werten waren. Aber auch innerhalb der Haushaltstypen gab es keinen Unterschied bei den Einkommensniveaus. Berufstarter im oberen und unteren Einkommensdrittel gingen gleichermaßen Kompromisse ein. Das gleiche galt bei Älteren und bei Familien.

### **Studierende gingen häufiger Kompromisse beim Quartier und der Erreichbarkeit ein - Familien und Ältere machten Kompromisse bei den Wohnkosten**

Studierende / Auszubildende gingen öfter als der Durchschnitt Kompromisse ein sowohl mit Blick auf die Wohnung, auf das Quartier (u. a. attraktives Quartier) und auf die Erreichbarkeit des Standortes (vgl. Abbildung 52). Studierende / Auszubildende waren andererseits der Haushaltstyp, der am seltensten Kompromisse bei den Wohnkosten einging, da ihre zumeist geringen Einkommen es nicht zuließen, mehr Miete zu zahlen. Das ist auch der Grund, warum Zugezogene im unteren Einkommensdrittel relativ selten Kompromisse bei den Wohnkosten machten.

Familien und ältere Haushalte mussten häufiger als der Durchschnitt Kompromisse bei den Wohnkosten machen. Während Familien zudem in überdurchschnittlichem Maß Abstriche an die Erreichbarkeit ihres ersten Wohnstandortes in Hamburg machten, mussten ältere Zugezogene am häufigsten unter allen Haushaltstypen auf die Nähe zu Freunden / Verwandten verzichten.

### **Überdurchschnittliche Kompromissbereitschaft bei Zugezogenen mit temporärer Perspektive**

Zugezogene mit temporärer Perspektive waren in höherem Maß bereit Kompromisse einzugehen, als Haushalte, die beim Zuzug nach Hamburg keinen temporären Blick hatten. Das liegt daran, dass Studierende / Auszubildende und Berufstarter häufiger als der Durchschnitt mit einer temporären Perspektive nach Hamburg kamen.

### **Keine Veränderung der Kompromissbereitschaft im Zeitablauf**

Im Zeitverlauf gab es keinen Trend bei der Entwicklung der Kompromissbereitschaft. Die Anteile in den einzelnen Jahren der Phase 2013 bis 2018 schwankten nur in geringem Maß (zwischen 68 % in 2016 und 76 % in 2013). Auch innerhalb der einzelnen Haushaltstypen sowie in den unterschiedlichen Einkommensdritteln schwankten die Werte von Jahr zu Jahr nur geringfügig und es gab keine Trendentwicklungen im Zeitverlauf.

**Abbildung 51: Anteil der Zugezogenen, die Kompromisse bei der Wahl der ersten Wohnung eingingen**

	Kompromisse eingegangen	Keine Kompromisse eingegangen	Gesamt
<b>Haushaltstyp</b>			
Studierende/Auszubildende (290)	77%	23%	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (468)	76%	24%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (270)	68%	32%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (116)	59%	41%	100%
Sonstige (1+2 PHH) (143)	66%	34%	100%
Familien (217)	68%	32%	100%
<b>Gesamt (1.504)</b>	<b>71%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>			
Unteres Drittel (510)	73%	27%	100%
Mittleres Drittel (197)	66%	34%	100%
Oberes Drittel (741)	72%	28%	100%
<b>Gesamt (1.448)</b>	<b>72%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>
<b>Herkunftsregion</b>			
Sechs Hamburger Umlandkreise (275)	68%	32%	100%
Übriges Deutschland (979)	73%	27%	100%
Ausland (262)	64%	36%	100%
<b>Gesamt (1.516)</b>	<b>71%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>			
Deutsche Staatsangehörigkeit (915)	72%	28%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (302)	70%	30%	100%
<b>Gesamt (1.217)</b>	<b>71%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp</b>			
1: Zentral / MFH / + (171)	73%	27%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (371)	68%	32%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (251)	76%	24%	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (87)	70%	30%	100%
7: Stadtrand / MFH / - (200)	72%	29%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (176)	72%	28%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (92)	73%	27%	100%
<b>Gesamt (1.348)</b>	<b>72%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>
<b>Wohnform</b>			
EZFH (Miete) (59)	71%	29%	100%
EZFH (Kauf) (60)	75%	25%	100%
MTW (freifinanz.) (947)	73%	27%	100%
MTW (geförd.) (84)	71%	29%	100%
ETW (62)	60%	40%	100%
WG (198)	81%	19%	100%
Sonstiges (65)	49%	51%	100%
<b>Gesamt (1.475)</b>	<b>72%</b>	<b>28%</b>	<b>100%</b>
<b>Temporäre Perspektive</b>			
Temporäre Perspektive (331)	78%	22%	100%
Keine temporäre Perspektive (1.188)	69%	31%	100%
<b>Gesamt (1.519)</b>	<b>71%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>			
Arbeitsplatz/Arbeitsmarkt (502)	73%	27%	100%
Partnerschaft/Familiengründung (298)	66%	34%	100%
Studium/Ausbildung (209)	77%	23%	100%
"Die Stadt Hamburg"	75%	25%	100%
Nähe zu Freunden/Verwandten (147)	74%	26%	100%
Rückkehr in die Heimatstadt (97)	64%	36%	100%
Sonstiges (91)	59%	41%	100%
<b>Gesamt (1.498)</b>	<b>71%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für die Wohnungswahl in Hamburg</b>			
Kosten / Verfügbarkeit (311)	86%	14%	100%
Erreichbarkeit (297)	74%	26%	100%
Wohnung entsprach Vorstellungen (220)	75%	25%	100%
Quartier (188)	64%	36%	100%
Partner/Familie (179)	60%	40%	100%
Sonstiges (111)	74%	26%	100%
Nähe Freunde/Verwandte (90)	64%	36%	100%
Infrastruktur (34)	71%	29%	100%
Eigentumsbildung (13)	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (1.443)</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

**Abbildung 52: Standort- und Wohnungsbezogene Kompromiss-Bereiche beim Zuzug nach Hamburg**

	Standort				Wohnung	
	Erreichbarkeit	Nähe zu Freunden / Verwandten	Quartier	Infrastruktur	Andere Vorstellungen v.d. Wohnung	Wohnkosten
<b>Haushaltstyp</b>						
Studierende/Auszubildende (223)	23%	13%	20%	10%	32%	15%
Berufsstarter (1+2 PHH) (358)	20%	10%	16%	6%	25%	20%
Etablierte (1+2 PPH) (183)	20%	13%	11%	6%	21%	24%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (68)	13%	34%	11%	5%	13%	29%
Sonstige (1+2 PHH) (95)	18%	11%	14%	8%	16%	26%
Familien (147)	26%	12%	12%	8%	17%	25%
<b>Gesamt (1.074)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>
<b>Einkommen</b>						
Unteres Drittel (374)	23%	13%	18%	8%	25%	17%
Mittleres Drittel (130)	20%	12%	15%	6%	22%	25%
Oberes Drittel (536)	19%	12%	14%	6%	23%	24%
<b>Gesamt (1.040)</b>	<b>21%</b>	<b>12%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>
<b>Herkunftsregion</b>						
Sechs Hamburger Umlandkreise (187)	21%	13%	15%	7%	23%	18%
Übriges Deutschland (719)	20%	13%	16%	7%	24%	22%
Ausland (168)	25%	14%	12%	7%	17%	21%
<b>Gesamt (1.074)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>						
Deutsche Staatsangehörigkeit (656)	20%	14%	15%	8%	26%	23%
Ausländische Staatsangehörigkeit (211)	24%	11%	13%	7%	18%	17%
<b>Gesamt (867)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>8%</b>	<b>24%</b>	<b>22%</b>
<b>Hauptgrund für den Zuzug nach Hamburg</b>						
Arbeitsplatz/Arbeitsmarkt (367)	20%	8%	15%	8%	22%	25%
Partnerschaft/Familiengründung (198)	21%	20%	13%	5%	20%	20%
Studium/Ausbildung (160)	24%	13%	19%	9%	30%	17%
"Die Stadt Hamburg" (115)	23%	6%	17%	7%	20%	23%
Nähe zu Freunden/Verwandten (109)	17%	23%	15%	6%	21%	21%
Rueckkehr in die Heimatstadt (62)	17%	10%	15%	7%	31%	16%
Sonstiges (54)	23%	15%	9%	6%	28%	19%
<b>Gesamt (1.065)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>
<b>Wohnform</b>						
EZFH (Miete) (42)	29%	17%	9%	6%	12%	12%
EZFH (Kauf) (45)	28%	7%	11%	7%	16%	24%
MTW (freifinanz.) (689)	21%	12%	15%	7%	23%	23%
MTW (geförd.) (60)	18%	17%	11%	5%	17%	25%
ETW (37)	20%	8%	14%	8%	14%	25%
WG (161)	18%	8%	20%	9%	27%	16%
Sonstiges (32)	16%	41%	10%	7%	41%	13%
<b>Gesamt (1.066)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>
<b>Raumtyp</b>						
1: Zentral / MFH / + (125)	12%	10%	15%	9%	24%	33%
3: Zwischenstadt / MFH / + (254)	21%	8%	13%	6%	27%	22%
4: Zwischenstadt / MFH / - (191)	18%	17%	23%	8%	21%	12%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (61)	16%	7%	9%	7%	23%	33%
7: Stadtrand / MFH / - (143)	25%	13%	17%	7%	24%	17%
8: Stadtrand / EZFH / + (126)	29%	17%	10%	6%	18%	20%
9: Stadtrand / EZFH / - (67)	30%	13%	13%	12%	16%	19%
<b>Gesamt (967)</b>	<b>21%</b>	<b>12%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>
<b>Hauptgrund für die Wohnungswahl in Hamburg</b>						
Kosten (266)	22%	10%	20%	9%	34%	17%
Erreichbarkeit (220)	13%	12%	16%	8%	21%	25%
Wohnung entsprach Vorstellungen (165)	22%	10%	16%	8%	8%	22%
Quartier (121)	23%	7%	10%	4%	17%	31%
Partner/Familie (108)	24%	24%	11%	5%	19%	19%
Sonstiges (82)	26%	11%	13%	8%	40%	20%
Nähe Freunde/Verwandte (58)	22%	26%	10%	5%	22%	19%
Infrastruktur (24)	31%	21%	11%	10%	8%	8%
Eigentumsbildung (9)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (1.053)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>
<b>temporäre Perspektive</b>						
temporäre Perspektive (258)	22%	15%	16%	9%	26%	18%
keine temporäre Perspektive (819)	21%	12%	15%	7%	22%	22%
<b>Gesamt (1.077)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

### 3.6 Umzug seit dem Zuzug

#### 3.6.1 Veränderte Haushaltstypen und Umzugshäufigkeit

##### Veränderung der Haushaltsstrukturen ist Ausdruck veränderter Lebensphasen – weniger Studierende / Auszubildende und Berufsstarter und mehr Familien

Seit ihrem Zuzug nach Hamburg haben sich die Strukturen der Haushalte teilweise verändert. Aus Studierenden / Auszubildenden wurden Berufsstarter und die Berufsstarter von damals sind jetzt in der Familienphase. Während beim Zuzug nach Hamburg 19 % der befragten Haushalte Studierende / Auszubildende waren, sind es aktuell 13 % (vgl. Abbildung 53). Die größte Verschiebung gab es bei Familien. Ihr Anteil hat sich fast verdoppelt – vor allem, weil aus Berufsstartern Familien wurden. Bei den Älteren und Etablierten gab es keine Veränderungen, was auch an der großen Spanne des Alters liegt (die Etablierten z. B. werden mit der Spanne von 35 bis unter 65 Jahren gefasst).

**Abbildung 53: Struktur der Haushaltstypen beim Zuzug nach Hamburg und aktuell**

	Studierende / Auszubildende	Berufsstarter (1+2 PPH)	Etablierte (1+2 PPH)	Ältere Haushalte (1+2 PPH)	Sonstige (1+2 PPH)	Familien	Gesamt
Zuzug (1.504)	19%	31%	18%	8%	10%	14%	100%
Aktuell (1.494)	13%	23%	18%	8%	11%	26%	100%

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

##### Fast jeder zweite seit 2013 nach Hamburg zugezogene Haushalt ist mindestens einmal in Hamburg umgezogen

Wenn sich die Lebensverhältnisse eines Haushaltes ändern, verändern sich oft auch die Wohnpräferenzen, was in der Folge zu Umzügen führen kann. 46 % der seit 2013 Zugezogenen sind mindestens einmal in Hamburg umgezogen (vgl. Abbildung 54), die meisten davon (rund 70 %) einmal. Überdurchschnittlich häufig sind jüngere Haushalte umgezogen (Studierende / Auszubildende, Berufsstarter), während Familien und Ältere sehr viel seltener umgezogen sind. Hieraus ermittelt sich eine jährliche haushaltsbezogene Fluktuationsrate von 6,5 %. Zum Vergleich: Die durchschnittliche personenbezogene Umzugsintensität in Hamburg lag im Zeitraum 2013 bis 2018 bei 5,7 % (vgl. Wanderungsanalyse in Kapitel 2.3.1). Die Wanderungsanalyse zeigt auch die altersspezifischen Unterschiede der Umzugsintensität. Die Umzugshäufigkeit lag höher, je weiter der Zeitpunkt des Zuzugs nach Hamburg zurückliegt, d. h. die zwischen 2013 und 2015 nach Hamburg Zugezogenen sind zwischenzeitlich häufiger wieder umgezogen (zu 57 %) als die Haushalte, die seit 2016 in die Stadt gezogen sind (zu 37 %).

**Abbildung 54: Umzüge seit dem Zuzug nach Hamburg nach Haushaltstypen beim Zuzug**

	Umzug seit Zuzug		Durchschnittliche Umzugsintensität pro Jahr
	nicht umgezogen	umgezogen	
Studierende/Auszubildende (290)	39%	61%	8,7%
Berufsstarter (1+2 PHH) (463)	48%	52%	7,4%
Etablierte (1+2 PHH) (268)	64%	36%	5,2%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (112)	81%	19%	2,7%
Sonstige (1+2 PHH) (141)	52%	48%	6,9%
Familien (216)	64%	36%	5,2%
<b>Gesamt (1.490)</b>	<b>54%</b>	<b>46%</b>	<b>6,5%</b>

Durchschnittliche Umzugsintensität pro Jahr: Bezugszeitraum 7 Jahre (2013 – 2019)

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

### 3.6.2 Wohin wurde umgezogen?

#### Hohe räumliche Flexibilität von Studierenden / Auszubildenden

Studierende/Auszubildende, die seit ihrem Zuzug nach Hamburg wieder umgezogen sind, suchten am häufigsten unter allen Haushaltstypen hamburgweit eine Wohnung (vgl. Abbildung 55). Diese räumlich hohe Flexibilität korrespondiert mit ihrem zumeist geringen Einkommen, weswegen es nicht überrascht, dass auch jeder zweite Haushalt im unteren Einkommensdrittel stadtweit gesucht hat. Gleichzeitig sind Studierende / Auszubildende der Haushaltstyp, der bei der Wohnungssuche am häufigsten auf die Hamburger Innenstadt schaute, wobei hierzu aufgrund von Mehrfachantworten auch Studierende / Auszubildende zählten, die hamburgweit suchten.

#### Präferenz von Berufsstartern für die Innenstadt

Berufsstarter suchten häufig eine Wohnung in der Hamburger Innenstadt (44 %). Die Bedeutung der Innenstadt für Berufsstarter zeigt auch, dass dieser Suchfokus für Berufsstarter der einzige war, in dem sie über dem Durchschnitt lagen.

#### Familien und Ältere: Am liebsten im selben Viertel

Die räumliche Nähe des neuen Wohnstandortes war für Familien gleichermaßen bedeutsam wie für Ältere. Ältere zogen nicht nur selten um (vgl. Kapitel 3.6.1)<sup>34</sup>, sondern suchten, wenn sie umzugsbereit waren, vor allem in der Nähe ihres bisherigen Wohnstandortes (vgl. Abbildung 55). Fast jeder zweite Ältere und fast jede zweite Familie suchte dort eine neue Wohnung. Die hohe Präferenz Älterer für einen neuen Wohnstandort in der

<sup>34</sup> Die geringe Umzugsmobilität Älterer zeigen verschiedene Untersuchungen, wie z. B. eine aktuelle Studie zum Wanderverhalten Älterer in Baden-Württemberg (Abrufbar unter: <https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/20200502>).

Nähe der bisherigen Wohnung bestätigen auch die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung geführten Gespräche mit Hamburger Wohnungsmarktakeuren. Beide Haushaltstypen hatten auch nur geringe Präferenzen für die Hamburger Innenstadt. Zudem suchten Familien noch stärker als Ältere den Hamburger Stadtrand. Es gab aber auch einen Unterschied: Während Familien häufiger als der Durchschnitt stadtweit suchten (und das nach Aussage befragter Hamburger Wohnungsmarktakeure Ausdruck der Knappheit von familiengerechtem Wohnraum in Hamburg sei), war der Anteil bei den Älteren aufgrund ihrer geringen räumlichen Umzugsmobilität unterdurchschnittlich.

**Abbildung 55: Gesuchte Wohnorte beim Umzug in Hamburg nach Haushaltstyp, Einkommen, Staatsangehörigkeit, Raumtyp (Mehrfachantworten)**

	Selbes Viertel	Hamburgweit	Innenstadt	Stadtrand Hamburg	Umland	Sonstiges
Haushaltstyp (aktuell)						
Studierende/Auszubildende (64)	27%	50%	50%	16%	5%	14%
Berufsstarter (1+2 PHH) (120)	26%	33%	44%	14%	-	20%
Etablierte (1+2 PHH) (68)	37%	32%	44%	7%	1%	21%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (22)	45%	23%	14%	18%	5%	23%
sonstige 1+2 PHH (60)	35%	27%	45%	13%	2%	17%
Familien (131)	44%	37%	21%	28%	6%	16%
<b>Gesamt (465)</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>37%</b>	<b>17%</b>	<b>3%</b>	<b>18%</b>
Einkommen						
Unteres Drittel (96)	33%	49%	40%	18%	3%	14%
Mittleres Drittel (84)	36%	36%	35%	13%	4%	17%
Oberes Drittel (272)	36%	30%	37%	19%	3%	19%
<b>Gesamt (452)</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>37%</b>	<b>18%</b>	<b>3%</b>	<b>17%</b>
Staatsangehörigkeit						
Deutsche Staatsangehörigkeit (385)	34%	35%	37%	18%	3%	18%
Ausländische Staatsangehörigkeit (90)	38%	37%	39%	19%	4%	20%
<b>Gesamt (475)</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>37%</b>	<b>18%</b>	<b>3%</b>	<b>18%</b>
Raumtyp (erster Wohnort in Hamburg)						
1: Zentral / MFH / + (63)	37%	27%	57%	11%	2%	21%
3: Zwischenstadt / MFH / + (144)	40%	34%	50%	12%	1%	13%
4: Zwischenstadt / MFH / - (78)	17%	58%	31%	21%	5%	19%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (13)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
7: Stadtrand / MFH / - (47)	23%	38%	19%	17%	9%	19%
8: Stadtrand / EZFH / + (44)	43%	20%	16%	32%	-	23%
9: Stadtrand / EZFH / - (27)	26%	26%	26%	22%	7%	37%
<b>Gesamt (416)</b>	<b>34%</b>	<b>35%</b>	<b>38%</b>	<b>17%</b>	<b>3%</b>	<b>19%</b>

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

### Präferenz bei der Wohnungssuche im gleichen Raumtyp zu bleiben

Nach Hamburg zugezogene Haushalte haben bei einem weiteren Umzug innerhalb Hamburgs eine hohe Präferenz in ihrem Raumtyp zu bleiben, in den sie beim Zuzug nach Hamburg zogen. Hierauf weisen die überdurchschnittlichen Anteile von Wohnungssuchenden einerseits in den Raumtypen 1 und 3 (Zentrum und Zwischenstadt) hin, die in der Innenstadt gesucht haben, und andererseits in den Stadtrand-Raumtypen 8 und 9, die in hohem Maß am Hamburger Stadtrand suchten. Das ist Ausdruck der Bedeutung der räumlichen

Nähe bei der Wohnungssuche, die in verschiedenen Untersuchungen zum Wanderungsgeschehen aufgezeigt wird.<sup>35</sup>

### Die meisten Haushalte in den einzelnen Raumtypen kommen aus dem jeweiligen Raumtyp

Die Bedeutung der räumlichen Nähe bei der Wohnungssuche drückt sich auch in den tatsächlich realisierten Umzügen aus. Die in Hamburg umgezogenen Haushalte wählten am häufigsten den Raumtyp, in dem sie auch schon vorher wohnten (vgl. Abbildung 56). So zog z. B. jeder zweite umgezogene Berufsstarter, der vorher im Raumtyp 3 wohnte (höherpreisige Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt, z. B. Altona-Altstadt oder Winterhude), auch wieder in den Raumtyp 3. Diese Präferenz im jeweiligen Raumtyp wohnen zu bleiben, zeigt auch die Analyse der innerstädtischen Umzüge in Hamburg (vgl. Kapitel 2.3). Der räumliche Fokus auf die nähere Umgebung wird auch von Hamburger Wohnungsmarktakteuren und Experten bestätigt, die im Rahmen der vorliegenden Studie befragt wurden. Danach kamen viele der Zugezogenen (sowohl im Bestand als auch bei Neubauten) aus der näheren Umgebung. Nach einem Gutachten zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg betrug der Umzugsradius der Bezieher von Neubauprojekte auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg rund vier bis fünf Kilometern um den alten Wohnstandort.<sup>36</sup>

### „Überschwappeneffekte“ sind eine Ursache für den Wechsel des Raumtyps – Umzüge Älterer vom Stadtrand in das Hamburger Zentrum spielen keine Rolle

Zu den umgezogenen Haushalten, die bei ihrem Umzug ihren Raumtyp gewechselt haben, lassen sich aufgrund der geringen Fallzahlen kaum Korrelationen zwischen (neuen) Wohnstandort und sozioökonomischen Merkmalen der Haushalte erkennen. Allenfalls sind plausible Erklärungsansätze möglich. Finden Wohnungssuchende keine Wohnung in der Nähe, d. h. in dem bislang bewohnten Raumtyp, dann erweitern sie ihren räumlichen Suchfokus und finden eine Wohnung im angrenzenden Raumtyp. Das kann dazu geführt haben, dass 29 % der umgezogenen Haushalte, die vorher im Hamburger Zentrum (Raumtyp 1) wohnten, in die angrenzende höherpreisige Mehrfamilienhausgeprägte Zwischenstadt (Raumtyp 3) gezogen sind. Von solchen Haushalten, die gerne z. B. in der Neustadt wohnen geblieben wären, dort aber nichts gefunden haben und daher in das angrenzende Eimsbüttel gezogen bzw. „übergeschwappt“ sind, haben auch die befragten Wohnungsmarktakteure und Experten berichtet. „Überschwappeneffekte“ spielten bei Umzügen über längere Distanzen keine Rolle. Hier ist z. B. vorstellbar, dass Studierende / Auszubildende, die beim Zuzug nach Hamburg an den Stadtrand gezogen sind, weil sie an der TU Harburg oder am Bergedorfer Standort der Universität studierten, bei einem Wechsel an den zentralen Standort der Universität in Harvestehude auch in eine zentrale Hamburger Lage ziehen. Umzüge älterer Haushalte vom Ein-/Zweifamilienhausgeprägten Hamburger Stadtrand in zentrale Mehrfamilienhausgeprägte Lagen waren nach der Wanderungsstatistik (vgl. Kapitel 2.3) in den letzten Jahren die Ausnahme oder anders gesagt:

---

<sup>35</sup> Stadt Hannover, 2018: Wanderungsmotivbefragung 2017 - Innerstädtische Wanderungen (Schriften zur Stadtentwicklung, abrufbar unter <https://www.hannover.de/content/download/713984/17944077/file/Band+129+-+Wanderungsmotivbefragung+2017.pdf>); Stadt Hamburg, 2014: Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg (abrufbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/4370202/data/d-gutachten-wohnungsneubau-langf.pdf>)

<sup>36</sup> Stadt Hamburg, 2014: Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg

Der ältere Haushalt, der sein Eigenheim am Hamburger Stadtrand verkauft und in eine neu gebaute barrierefreie Eigentumswohnung in der HafenCity oder in Uhlenhorst zieht, ist eine Ausnahme.

### Muster der Raumtypen-Wahl beim Umzug ähnlich wie beim Zuzug

Es gab nur wenige Unterschiede in den räumlichen Präferenzen der verschiedenen Haushaltstypen zwischen dem innerstädtischen Umzug und dem Zuzug nach Hamburg. Umgezogene Studierende / Auszubildende und Berufstarter wählten häufig das Zentrum und die Zwischenstadt mit Mehrfamilienhausprägung und Familien und Ältere oft den Hamburger Stadtrand (vgl. Abbildung 56).

**Abbildung 56: Raumtyp beim Umzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Staatsangehörigkeit, Raumtyp**

Raumtyp	Zentral / MFH / +	Zwischenstadt / MFH / +	Zwischenstadt / MFH / -	Zwischenstadt / EZFH / +	Stadtrand / MFH / -	Stadtrand / EZFH / +	Stadtrand / EZFH / -	Gesamt
	1	3	4	5	7	8	9	
<b>Haushaltstyp (aktuell)</b>								
Studierende / Auszubildende (59)	20%	32%	14%	3%	14%	8%	8%	100%
Berufstarter (1+2 PHH) (111)	25%	24%	24%	3%	13%	5%	5%	100%
Etablierte (1+2 PHH) (66)	23%	35%	9%	3%	6%	18%	6%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (21)	-	24%	14%	-	5%	33%	24%	100%
Sonstige (1+2 PHH) (53)	13%	47%	21%	4%	11%	4%	-	100%
Familien (129)	13%	25%	15%	9%	11%	19%	9%	100%
<b>Gesamt (439)</b>	<b>18%</b>	<b>30%</b>	<b>17%</b>	<b>5%</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>								
Unteres Drittel (90)	17%	26%	20%	3%	16%	10%	9%	100%
Mittleres Drittel (80)	11%	41%	20%	1%	9%	10%	8%	100%
Oberes Drittel (256)	20%	28%	15%	6%	10%	14%	7%	100%
<b>Gesamt (426)</b>	<b>18%</b>	<b>30%</b>	<b>17%</b>	<b>5%</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>								
Deutsche Staatsangehörigkeit (364)	18%	29%	18%	4%	10%	12%	7%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (84)	14%	31%	13%	7%	13%	14%	7%	100%
<b>Gesamt (448)</b>	<b>18%</b>	<b>30%</b>	<b>17%</b>	<b>4%</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp (erster Wohnort in Hamburg)</b>								
1: Zentral / MFH / + (55)	44%	29%	13%	4%	2%	2%	7%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (137)	21%	48%	8%	5%	7%	6%	4%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (74)	9%	24%	39%	3%	16%	8%	-	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (13)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
7: Stadtrand / MFH / - (46)	17%	11%	17%	-	33%	7%	15%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (44)	7%	20%	16%	2%	5%	48%	2%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (26)	4%	23%	15%	4%	8%	12%	35%	100%
<b>Gesamt (395)</b>	<b>18%</b>	<b>30%</b>	<b>17%</b>	<b>5%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

### Wie beim Zuzug gab es auch beim Umzug keine eindeutigen Abhängigkeiten der Raumtypenwahl vom Einkommen

Die Wahl des Wohnstandortes nach dem Umzug hing wie beim Zuzug nur teilweise vom Einkommen ab. Haushalte mit Einkommen im oberen Drittel zogen zwar mehrheitlich (zu

69 %) in preislich überdurchschnittliche Raumtypen (Zuzug: 67 %). Jedoch wählten auch Haushalte im unteren Einkommensdrittel zu 56 % höherpreisige Raumtypen. Wie beim Zuzug nach Hamburg, so hatten auch beim Umzug maßgeblich die Studierenden / Auszubildenden mit ihren mehrheitlich geringen Einkommen und ihrer Präferenz für höherpreisige Raumtypen im Zentrum und der Zwischenstadt Einfluss auf dieses Muster.

### 3.6.3 Wohnformen, Ausstattung, Wohnkosten

#### Studierende / Auszubildende wählten häufiger als beim Zuzug eine freifinanzierte Wohnung

Bei ihrem Umzug in Hamburg wählten Studierende / Auszubildende zu 61 % freifinanzierte Mietwohnungen und zu 30 % Wohngemeinschaften. Das waren auch die beiden präferierten Wohnformen beim Zuzug, wobei der Umzug in Wohngemeinschaften seltener nachgefragt waren als beim Zuzug (vgl. Abbildung 57 und Abbildung 42). Gegenüber dem Zuzug wählten die umgezogenen Studierenden / Auszubildenden häufiger eine Wohnung mit Balkon / Terrasse, was zusammen mit dem höheren Anteil an freifinanzierten Wohnungen mit dazu beigetragen haben dürfte, dass der Anteil derjenigen, die nach dem Umzug eine monatliche Miete (nettokalt) von 501 bis 1.000 Euro zahlten, deutlich höher war als beim Zuzug (Veränderung von 29 % auf 51 %, vgl. Abbildung 60 und Abbildung 45). Hinzu kam die Mietpreissteigerung in Hamburg in den letzten Jahren.<sup>37</sup>

#### Berufsstarter wählten beim Umzug fast nur freifinanzierte Mietwohnungen

Berufsstarter hatten auch beim Umzug in Hamburg die höchste Präferenz für freifinanzierte Mietwohnungen. 87 % der Haushalte aus dieser Gruppe (und damit mehr als beim Zuzug) wählten diese Wohnform bei ihrem Umzug in der Stadt. Damit sank die Bedeutung von Wohngemeinschaften, in die nur noch 8 % der umgezogenen Berufsstarter einzogen. Berufsstarter zogen beim Umzug doppelt so oft in einen Neubau wie beim Zuzug nach Hamburg (jeder fünfte Berufsstarter). Ebenso lag der Anteil der mit einem Stellplatz ausgestatteten Wohnung nach dem Umzug höher als beim Zuzug. Berufsstarter zogen vor allem in Wohnungen mit 40 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, was auch der Größenschwerpunkt beim Zuzug war. Trotz dieser verbesserten Wohnsituation hat sich der Schwerpunkt der Miete bei den Berufsstartern nicht verändert. Ebenso wie beim Zuzug, so zahlten sie auch nach dem Umzug zu mehr als 60 % eine Miete zwischen 501 und 1.000 Euro. Das schließt allerdings nicht aus, dass sich die Miete innerhalb der Klasse also beispielsweise von 600 auf 700 Euro erhöht hat.

---

<sup>37</sup> So stieg die Medianangebotsmiete in Hamburg für Wohnungen im Bestand zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup> von 495 Euro (nettokalt) im Jahr 2013 auf 565 Euro im Jahr 2019 (+ 14 %).

**Abbildung 57: Wohnform beim Umzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Staatsangehörigkeit und Raumtyp**

	EZFH (Miete)	EZFH (Kauf)	MTW (freifinanz.)	MTW (geförd.)	ETW	WG	Gesamt
Haushaltstyp (aktuell)							
Studierende / Auszubildende (61)	2%	-	61%	5%	3%	30%	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (118)	-	2%	87%	1%	3%	8%	100%
Etablierte (1+2 PHH) (63)	2%	3%	76%	5%	11%	3%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (18)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige (1+2 PHH) (59)	2%	2%	83%	2%	3%	8%	100%
Familien (131)	13%	29%	44%	3%	9%	2%	100%
<b>Gesamt (450)</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>67%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>
Einkommen							
Unteres Drittel (91)	1%	4%	63%	7%	4%	21%	100%
Mittleres Drittel (82)	5%	5%	78%	4%	4%	5%	100%
Oberes Drittel (266)	6%	14%	66%	2%	8%	4%	100%
<b>Gesamt (439)</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>68%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>
Staatsangehörigkeit							
Deutsche Staatsangehörigkeit (3745)	4%	10%	69%	4%	6%	7%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (84)	6%	10%	61%	2%	8%	13%	100%
<b>Gesamt (458)</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>67%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>
Raumtyp (aktuell)							
1: Zentral / MFH / + (77)	1%	1%	79%	3%	6%	9%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (127)	2%	6%	70%	4%	7%	12%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (75)	1%	9%	76%	4%	4%	5%	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (19)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
7: Stadtrand / MFH / - (46)	9%	15%	52%	4%	4%	15%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (54)	13%	26%	44%	-	13%	4%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (31)	10%	16%	52%	6%	10%	6%	100%
<b>Gesamt (429)</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>66%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

### Familien bilden im Rahmen von Umzügen häufig Wohneigentum

Auch wenn die meisten umgezogenen Familien beim Umzug wieder das Wohnen zur Miete (freifinanziert) wählten, war die Bedeutung der Eigentumsbildung für Familien beim Umzug wichtiger als beim Zuzug nach Hamburg. Während beim Zuzug 16 % der Familien Eigentum erwarben (vgl. Abbildung 42), waren es beim Umzug in Hamburg schon mehr als doppelt so viele Familien (38%, vgl. Abbildung 57). Die Eigentumsbildung war dabei häufig gekoppelt an Ein-/Zweifamilienhäuser und an Neubauten. Im Rahmen des Umzugs stieg auch der Anteil der Familien, die in größere Wohnungen gezogen sind. Wohnten beim Zuzug nach Hamburg 62 % der Familien auf 80 m<sup>2</sup> und mehr (vgl. Abbildung 44), so waren es beim Umzug 81 % (Abbildung 59). Das Wachstum der Wohnfläche umgezogener Familien wurde vor allem am Hamburger Stadtrand realisiert. Den Trend, dass Familien im Rahmen innerstädtischer Umzüge in Hamburg an den Stadtrand gezogen sind, zeigt auch die Wanderungsstatistik (vgl. Kapitel 2.3.2). Die Familien, die beim Umzug das Wohnen zur Miete wählten, mussten in Kauf nehmen, dass sie häufiger Monatsmieten zwischen 1.001 und 1.500 Euro zahlen mussten als beim Zuzug nach Hamburg. Beim

Zuzug nach Hamburg entfiel jede fünfte Familie auf diese Mietklasse (vgl. Abbildung 45), beim Umzug war es bereits fast jede zweite Familie (vgl. Abbildung 60).

**Abbildung 58: Ausstattung der Wohnung beim Umzug nach Haushaltstyp, Einkommen, Staatsangehörigkeit, Raumtyp, Wohnform**

	Neubau*	Balkon / Terrasse	Garten	Stellplatz / Garage	Barrierearm / -frei
Haushaltstyp (aktuell)					
Studierende / Auszubildende (64)	6%	64%	9%	13%	3%
Berufsstarter (1+2 PHH) (120)	18%	67%	13%	23%	5%
Etablierte (1+2 PHH) (68)	19%	60%	13%	31%	4%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (22)	27%	73%	14%	32%	23%
Sonstige (1+2 PHH) (61)	11%	61%	7%	25%	-
Familien (132)	26%	71%	50%	52%	9%
<b>Gesamt (467)</b>	<b>18%</b>	<b>66%</b>	<b>22%</b>	<b>32%</b>	<b>6%</b>
Einkommen					
Unteres Drittel (96)	7%	54%	7%	14%	5%
Mittleres Drittel (84)	15%	64%	15%	23%	4%
Oberes Drittel (273)	24%	72%	30%	41%	7%
<b>Gesamt (453)</b>	<b>19%</b>	<b>67%</b>	<b>22%</b>	<b>32%</b>	<b>6%</b>
Staatsangehörigkeit					
Deutsche Staatsangehörigkeit (387)	17%	67%	23%	33%	5%
Ausländische Staatsangehörigkeit (90)	22%	61%	20%	26%	8%
<b>Gesamt (477)</b>	<b>18%</b>	<b>66%</b>	<b>22%</b>	<b>31%</b>	<b>6%</b>
Raumtyp (aktuell)					
1: Zentral / MFH / + (79)	22%	67%	8%	24%	5%
3: Zwischenstadt / MFH / + (133)	12%	69%	13%	22%	4%
4: Zwischenstadt / MFH / - (78)	14%	59%	23%	29%	4%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (20)	25%	60%	45%	50%	10%
7: Stadtrand / MFH / - (49)	22%	63%	35%	41%	4%
8: Stadtrand / EZFH / + (56)	23%	64%	43%	54%	7%
9: Stadtrand / EZFH / - (33)	27%	73%	36%	42%	18%
<b>Gesamt (448)</b>	<b>18%</b>	<b>66%</b>	<b>23%</b>	<b>32%</b>	<b>6%</b>
Wohnform					
EZFH (Miete) (20)	30%	70%	85%	75%	5%
EZFH (Kauf) (45)	27%	67%	89%	76%	11%
MTW (freifinanz.) (308)	16%	70%	12%	25%	6%
MTW (geförd.) (16)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ETW (30)	47%	70%	27%	57%	13%
WG (39)	8%	54%	10%	8%	-
Sonstiges (0)	-	-	-	-	-
<b>Gesamt (458)</b>	<b>19%</b>	<b>68%</b>	<b>23%</b>	<b>33%</b>	<b>6%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft  
+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

**Abbildung 59: Wohnfläche beim Umzug in Hamburg nach Haushaltstyp, Einkommen, Staatsangehörigkeit, Raumtyp, Wohnform**

	bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis u. 60 m <sup>2</sup>	60 bis u. 80 m <sup>2</sup>	80 bis u. 100 m <sup>2</sup>	100 bis u. 120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> und mehr	Gesamt
Haushaltstyp (aktuell)							
Studierende / Auszubildende (50)	30%	38%	24%	6%	-	2%	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (110)	10%	29%	34%	16%	5%	5%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (56)	9%	29%	29%	21%	7%	5%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (18)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige (1+2 PHH) (50)	10%	42%	34%	6%	6%	2%	100%
Familien (111)	2%	2%	15%	29%	16%	36%	100%
<b>Gesamt (395)</b>	<b>10%</b>	<b>24%</b>	<b>26%</b>	<b>18%</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>
Einkommen							
Unteres Drittel (78)	31%	35%	23%	6%	3%	3%	100%
Mittleres Drittel (72)	8%	36%	29%	14%	4%	8%	100%
Oberes Drittel (239)	4%	17%	26%	22%	12%	18%	100%
<b>Gesamt (389)</b>	<b>10%</b>	<b>24%</b>	<b>26%</b>	<b>17%</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>
Staatsangehörigkeit							
Deutsche Staatsangehörigkeit (332)	8%	26%	27%	17%	8%	13%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (71)	18%	14%	27%	18%	10%	13%	100%
<b>Gesamt (403)</b>	<b>10%</b>	<b>24%</b>	<b>27%</b>	<b>18%</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>
Raumtyp (Raumtyp)							
1: Zentral / MFH / + (65)	14%	31%	20%	15%	12%	8%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (118)	8%	29%	34%	15%	5%	8%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (70)	11%	24%	27%	20%	6%	11%	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (15)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
7: Stadtrand / MFH / - (39)	13%	5%	31%	18%	10%	23%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (43)	7%	16%	14%	26%	16%	21%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (27)	7%	19%	30%	15%	7%	22%	100%
<b>Gesamt (377)</b>	<b>10%</b>	<b>23%</b>	<b>27%</b>	<b>18%</b>	<b>8%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>
Wohnform							
EZFH (Miete) (15)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
EZFH (Kauf) (35)	-	-	3%	3%	14%	80%	100%
MTW (freifinanz.) (281)	9%	30%	33%	17%	7%	4%	100%
MTW (geförd.) (14)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ETW (24)	-	4%	8%	46%	25%	17%	100%
WG (31)	39%	19%	23%	13%	3%	3%	100%
Sonstiges (0)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt (400)</b>	<b>10%</b>	<b>24%</b>	<b>27%</b>	<b>18%</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

## Einkommen hat Einfluss auf Wohnform, Ausstattungsqualität, Wohnungsgröße und Miete

Nicht nur beim Zuzug nach Hamburg beeinflusste das Haushaltsnettoeinkommen die Wohnungswahl. Auch beim innerstädtischen Umzug wählten Haushalte im oberen Einkommensdrittel häufiger das Wohnen im Eigentum (vgl. Abbildung 57), in Neubauten und mit Freiflächen (Balkon/Terrasse, Garten, vgl. Abbildung 58), auf größeren Wohnflächen (vgl. Abbildung 59) und zahlten höhere Mieten (vgl. Abbildung 60).

**Abbildung 60: Mtl. Netto-Miete beim Umzug in Hamburg nach Haushaltstyp, Einkommen, Staatsangehörigkeit, Raumtyp, Wohnform**

	bis 500 Euro	501 bis 1.000 Euro	1.001 bis 1.500 Euro	1.501 bis 2.000 Euro	2.001 Euro und mehr	Gesamt
<b>Haushaltstyp (aktuell)</b>						
Studierende / Auszubildende (55)	47%	51%	2%	-	-	100%
Berufsstarter (1+2 PHH) (106)	23%	61%	12%	4%	-	100%
Etablierte (1+2 PHH) (48)	13%	58%	25%	4%	-	100%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (13)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige (1+2 PHH) (53)	26%	57%	11%	4%	2%	100%
Familien (75)	3%	43%	40%	12%	3%	100%
<b>Gesamt (350)</b>	<b>22%</b>	<b>53%</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>						
Unteres Drittel (78)	51%	42%	3%	4%	-	100%
Mittleres Drittel (67)	27%	64%	7%	1%	-	100%
Oberes Drittel (198)	10%	53%	28%	8%	2%	100%
<b>Gesamt (343)</b>	<b>22%</b>	<b>53%</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>						
Deutsche Staatsangehörigkeit (292)	22%	55%	16%	5%	1%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (65)	23%	45%	25%	6%	2%	100%
<b>Gesamt (357)</b>	<b>22%</b>	<b>54%</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp (aktuell)</b>						
1: Zentral / MFH / + (690)	22%	49%	17%	10%	1%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (106)	20%	58%	19%	4%	-	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (60)	35%	55%	10%	-	-	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (14)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
7: Stadtrand / MFH / - (33)	30%	39%	24%	-	-	94%
8: Stadtrand / EZFH / + (30)	7%	57%	27%	10%	-	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (19)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Gesamt (331)</b>	<b>22%</b>	<b>53%</b>	<b>18%</b>	<b>5%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>
<b>Wohnform</b>						
EZFH (Miete) (18)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
EZFH (Kauf) (0)	-	-	-	-	-	-
MTW (freifinanz.) (281)	15%	61%	18%	6%	-	100%
MTW (geförd.) (15)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ETW (0)	-	-	-	-	-	-
WG (37)	70%	27%	3%	-	-	100%
Sonstiges (0)	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt (353)</b>	<b>22%</b>	<b>54%</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

### 3.6.4 Umzugsverhalten unterschiedlicher Haushaltstypen

Haushalte ziehen aus unterschiedlichen Gründen um, häufig weil sie ihre Wohnsituation verbessern möchten. Das kann zum einen bei einer unveränderten Haushaltskonstellation sein (z. B. Studierende bleiben Studierende), kann aber auch einhergehen mit einer veränderten Haushaltskonstellation (etwa, wenn Berufsstarter eine Familie gründen). Nachfolgend sind die Eckpunkte der veränderten Wohnsituation unterschiedlicher Umzugssituationen sowohl bei unveränderten als auch bei veränderten Haushaltskonstellationen dargestellt. Dabei wurden ausschließlich Haushalte berücksichtigt, die nur einmal nach

ihrem Zuzug nach Hamburg umgezogen sind (das ist der überwiegende Teil der Umgezogenen), um die Wohnsituation vor und nach dem Umzug miteinander vergleichen zu können. Die abgebildeten Umzugssituationen repräsentieren die Mehrheit (zwei Drittel) aller Umzüge von Haushalten, die seit 2013 nach Hamburg gezogen sind.

### Studierende bleiben Studierende

<b>Wohnform</b>	Studierende, die in Hamburg umziehen, wählen häufiger als beim Zuzug in die Stadt freifinanzierte Wohnungen und seltener Wohngemeinschaften (Anteil Wohngemeinschaften vorher: 36 %, nachher: 30 %). Studierende, die vorher in freifinanzierten Mietwohnungen wohnten, ziehen auch wieder mehrheitlich in freifinanzierte Mietwohnungen. Studierende, die vorher in Wohngemeinschaften wohnten, zogen etwa hälftig in Wohngemeinschaften und in freifinanzierte Mietwohnungen.
<b>Lebenssituation</b>	Während beim Zuzug nach Hamburg rund zwei Drittel der Studierenden als Single lebte, war es beim Umzug innerhalb der Stadt nur noch jeder zweite Studierende. Der Anteil der Paare ist von rd. 30% auf 40% gestiegen.
<b>Wohnfläche</b>	Die Median-Wohnfläche stieg von 25 m <sup>2</sup> in der vorherigen Wohnung auf 46 m <sup>2</sup> in der neuen Wohnung. Hauptgrund für diese Vergrößerung war, dass nach dem Umzug in Hamburg anteilig weniger Studierende in Wohngemeinschaften und mehr in eigenen Wohnungen mit dem Partner/in wohnten.
<b>Miete</b>	Die von Studierenden gezahlte Median-Miete (nettokalt) stieg von 400 Euro in der vorherigen Wohnung auf 525 Euro in der neuen Wohnung. Einfluss auf die Steigerung hatten der höhere Anteil größerer Wohnungen sowie die generelle Mietpreissteigerung in Hamburg.
<b>Raumtyp</b>	Studierende wohnten nach dem innerstädtischen Umzug immer noch im Schwerpunkt in zentraler Lage und in der Zwischenstadt.

### Studierende wurden Berufsstarter

<b>Wohnform</b>	Studierende wohnten nach ihrem Studium, d. h. als sie zu Berufsstartern wurden, häufiger als beim Zuzug in freifinanzierten Mietwohnungen und seltener in Wohngemeinschaften. Der Anteil der umgezogenen Haushalte in Wohngemeinschaften sank von rund einem Drittel auf nur noch rund 10 %. Parallel stieg der Anteil freifinanzierter Mietwohnungen bei den vormaligen Studierenden und jetzt Berufsstartern von rund 60 % auf über 80 %.
<b>Lebenssituation</b>	Beim Zuzug lebten 60 % der ehemaligen Studierenden als Singles. Beim Umzug zogen sie häufig mit dem Partner/in zusammen, so dass der Anteil der Berufsstarter, die in einer Partnerschaft lebten, auf 75 % stieg.
<b>Wohnfläche</b>	Die Median-Wohnfläche von umziehenden Hochschulabsolventen in Hamburg stieg von 48 m <sup>2</sup> auf 63 m <sup>2</sup> , was an dem deutlich höheren Anteil an Paarhaushalten liegt.
<b>Miete</b>	Die vormaligen Studierenden, die zu Berufsstartern wurden und umzogen, zahlten nach dem Umzug eine Median-Miete von rund 740 Euro pro Monat. Das waren 80 % mehr als das, was sie als Studierende zahlten. Diese Erhöhung liegt am gestiegenen Anteil an Paarhaushalten in größeren Wohnungen, am Mehrverdienst durch Aufnahme eines Berufs, ist aber auch durch den generellen Mietpreisanstieg in Hamburg verursacht.
<b>Raumtyp</b>	Der Anteil von zu Berufsstartern gewordenen Studierenden, die in Hamburg eine neue Wohnung in zentralen Lagen und in der Zwischenstadt bezogen haben, sank gegenüber ihrer Situation als Studierende und hat sich in Richtung Hamburger Stadtrand verschoben.

### Berufsstarter bleiben Berufsstarter

<b>Wohnform</b>	Vor dem Umzug wohnten drei von vier Berufsstartern in freifinanzierten Mietwohnungen in Hamburg und jeder fünfte in einer Wohngemeinschaft. Nach dem Umzug wohnen Berufsstarter fast nur noch in freifinanzierten Mietwohnungen, Wohngemeinschaften und andere Wohnformen spielen keine Rolle.
<b>Lebenssituation</b>	Beim Zuzug nach Hamburg war jeder zweite Berufsstarter ein Single. Nach dem Umzug ist der Anteil der Singles auf ein Drittel gesunken und der Anteil an Paaren auf zwei Drittel gestiegen.
<b>Wohnfläche</b>	Die Median-Wohnfläche von in Hamburg umgezogenen Berufsstartern ist um 10 m <sup>2</sup> auf 64 m <sup>2</sup> gestiegen, da anteilig mehr Berufsstarter in Partnerschaften in größeren Wohnungen leben.
<b>Miete</b>	In Hamburg umgezogene Berufsstarter zahlten nach dem Umzug in ihre neue Wohnung eine Medianmiete von 700 Euro. Das waren 17 % mehr als in ihrer alten Wohnung. Einfluss hatte die gestiegene Wohnfläche wie auch der generelle Mietpreisanstieg in Hamburg.
<b>Raumtyp</b>	Berufsstarter, die in Hamburg umzogen, wählten auch wieder häufig Wohnstandorte in zentralen Lagen bzw. in der Zwischenstadt. Tendenziell sind aber anteilig mehr Berufsstarter im Zuge der Paarbildung an den Stadtrand von Hamburg gezogen.

### Etablierte Haushalte blieben etablierte Haushalte

<b>Wohnform</b>	Beim Zuzug nach Hamburg wohnten die umgezogenen etablierten Haushalte zu mehr als 80 % in freifinanzierten Mietwohnungen, ein geringer Teil in Wohngemeinschaften und in Eigentumswohnungen. Nach dem Umzug wohnten anteilig mehr etablierte Haushalte in Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen und weniger in freifinanzierten Mietwohnungen (zu rund 70 %).
<b>Lebenssituation</b>	Die Lebenssituation von umgezogenen etablierten Haushalten hat sich nicht verändert, d. h. jeder zweite etablierte Haushalt lebte auch nach dem Umzug als Single und die übrigen in einer Partnerschaft.
<b>Wohnfläche</b>	Die Median-Wohnfläche von etablierten Haushalten, die in Hamburg umzogen, änderte sich kaum und blieb bei knapp über 60 m <sup>2</sup> .
<b>Miete</b>	Wenig Veränderung gab es bei der Median-Miete von umgezogenen etablierten Haushalten, die leicht sank auf rund 740 Euro im Monat.
<b>Raumtyp</b>	Etablierte Haushalte wählten beim Umzug in Hamburg in stärkerem Maß Lagen am Hamburger Stadtrand und in geringerem Maß Standorte in der Zwischenstadt. Der Anteil von etablierten Haushalten, die in zentralen Lagen wohnten, hat sich nicht verändert.

### Berufsstarter werden Familien

<b>Wohnform</b>	Berufsstarter, die Familien gründeten und in Hamburg umzogen, wohnten vor dem Umzug zu fast 90 % in freifinanzierten Mietwohnungen und einige wenige in Wohngemeinschaften. Die meisten jungen Familien wohnten in ihrer neuen Wohnung freifinanziert zur Miete (rd. 60 %). Etwa ein Drittel zog ins Ein-/Zweifamilienhaus (ca. 50 % davon Eigentumserwerb). Selbstgenutzte Eigentumswohnungen spielten für jungen Familienhaushalte keine Rolle.
<b>Lebenssituation</b>	Die als Single oder zu zweite lebenden Berufsstarter lebten nach ihrem Umzug alle als junge Familien.
<b>Wohnfläche</b>	Die Median-Wohnfläche von Berufsstartern, die Familien gründen und in Hamburg umziehen, steigt von 60 m <sup>2</sup> auf rund 90 m <sup>2</sup> .
<b>Miete</b>	Berufsstarter, die Familien gründeten und in Hamburg in größere Wohnungen umzogen, zahlten in der neuen Wohnung eine fast 50 % höhere Median-Miete (rund 1.100 Euro) als in ihrer vorherigen Wohnung. Der Anstieg war zurückzuführen auf die größere Wohnfläche und den generellen Mietpreisanstieg in Hamburg.
<b>Raumtyp</b>	Berufsstarter, die im Zuge der Familiengründung in Hamburg umzogen, verließen öfter zentrale Lagen bzw. die Zwischenstadt und zogen häufig an den Stadtrand und in Einfamilienhausgeprägte Lagen in der Zwischenstadt in Hamburg.

### Familien bleiben Familien

<b>Wohnform</b>	Familien, die in Hamburg umzogen, bildeten in hohem Maße Wohneigentum vor allem in Ein-/Zweifamilienhäusern. Das traf auf jede zweite umgezogene Familie zu. Wohnten vor dem Umzug drei von vier Familien in freifinanzierten Mietwohnungen, so waren es nach dem Umzug nur noch ein Drittel der Familien.
<b>Lebenssituation</b>	Die Lebenssituation von umziehenden Familien veränderte sich nicht.
<b>Wohnfläche</b>	Familien, die in Hamburg umzogen, realisierten eine rd. 50 % größere Wohnfläche. Das lag daran, weil mehr Familien in (größere) Einfamilienhäuser zogen. Im Median bewohnte eine Hamburger Familie vor ihrem Umzug rd. 80 m <sup>2</sup> - nach dem Umzug waren es 120 m <sup>2</sup> .
<b>Miete</b>	Familien, die nach ihrem Umzug in Hamburg wieder zur Miete wohnten, zahlten eine rd. 10 % höhere Miete (1.100 Euro). Jede zweite umgezogene Familie wohnte nach dem Umzug in einer selbstgenutzten Immobilie, die im Median 550.000 Euro kostete.
<b>Raumtyp</b>	Familien blieben bei ihrem Umzug in Hamburg häufig im gleichen Raumtyp. Sie wohnten schon vor dem Umzug häufiger als andere Haushaltstypen am Hamburger Stadtrand. Dieser Anteil stieg nach dem Umzug leicht an, weil Familien aus der Zwischenstadt an den Stadtrand zogen. Der Anteil der umgezogenen Familien in zentraler Lage war unverändert bei rd. 10 %.

### Ältere Haushalte behalten ihren Wohnstatus bei

<b>Wohnform</b>	Ältere Haushalte, die in Hamburg umgezogen sind, wohnten auch nach dem Umzug mehrheitlich in freifinanzierten Mietwohnungen. Der Anteil der älteren Haushalte, die in eine selbstgenutzte Eigentumswohnung gezogen sind, stieg leicht an.
<b>Lebenssituation</b>	Es gab nur geringfügige Verschiebungen bei umgezogenen älteren Haushalten. Dabei ging der Anteil an Paaren leicht zurück.
<b>Wohnfläche</b>	Die Median-Wohnfläche älterer umzogener Haushalte hat sich kaum verändert und lag nach dem Umzug bei 75 m <sup>2</sup> .
<b>Miete</b>	Ältere Haushalte, die in Hamburg umgezogen sind, konnten ihre Miete senken. Sie lag bei 550 Euro im Median. Das kann ein Effekt davon sein, dass ältere Haushalte aus zentralen, höherpreisigen Lagen in die preiswertere Zwischenstadt gezogen sind.
<b>Raumtyp</b>	Ältere, die in Hamburg umzogen, lebten auch nach dem Umzug mehrheitlich am Stadtrand (jeder zweite). Da ältere Haushalte aus zentralen Lagen in die Zwischenstadt abwanderten, stieg der Anteil der Zwischenstadt.

### 3.6.5 Hauptgründe für die Wahl der Wohnung

#### **Persönliche Motive ausschlaggebend für die Wahl der Wohnung beim Umzug**

Die Hauptgründe für die Wahl einer Wohnung beim Umzug in Hamburg waren andere als beim Zuzug in die Stadt. Während die Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung und die Erreichbarkeit (Nähe zum Arbeitsplatz / zur Hochschule, Verkehrsanbindung) beim Zuzug die häufigsten Gründe für die Auswahl der Wohnung waren (vgl. Abbildung 46), waren diese beiden Gründe beim Umzug in Hamburg weniger gewichtig (Plätze drei und vier). Demgegenüber waren persönliche Motive (Zusammenziehen mit dem Partner/in, Familienzuwachs) beim Umzug wichtiger. Auch hatten die in Hamburg umgezogenen Haushalte, nachdem sie ein paar Jahre in der Stadt wohnten, realistischere Vorstellungen von der Wohnung als nach Hamburg zugezogene Haushalte. Daher liegt der Grund, dass die Wohnung den Vorstellungen entsprach, an zweiter Stelle.

#### **Erreichbarkeit und Kosten / Verfügbarkeit für Haushalte mit geringen Einkommen am wichtigsten**

Umgezogene Haushalte im unteren Einkommensdrittel waren bei der Wohnungswahl die Erreichbarkeit und die Kosten bzw. Verfügbarkeit der Wohnung wichtiger als umgezogene Haushalte im oberen Einkommensdrittel. Haushalte im unteren Drittel haben sich häufiger für die neue Wohnung entschieden als Haushalte im oberen Drittel, weil sie aus der alten Wohnung ausziehen mussten. Zu den genannten Gründen zählten am häufigsten ein befristeter Mietvertrag und die Auflösung der Wohngemeinschaft. Umgezogene mit höherem Einkommen (oberes Drittel) führten häufiger als der Durchschnitt und als Haushalte mit niedrigem Einkommen (unteres Drittel) persönliche Gründe, eine den Vorstellungen entsprechende Wohnung sowie die Eigentumsbildung als Hauptgründe für die Wohnungswahl beim Umzug an. Diese Relationen galten aber auch beim Zuzug nach Hamburg.

#### **Erreichbarkeit und persönliche Gründe für Studierende / Auszubildende am wichtigsten**

Für Studierende / Auszubildende waren die wichtigsten Gründe die Erreichbarkeit der Wohnung sowie persönliche Gründe, d. h. insbesondere das Zusammenziehen mit dem Partner/in (vgl. Abbildung 61). Die persönlichen Gründe dürften auch dazu beigetragen haben, dass die Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung beim Umzug in Hamburg für Studierende / Auszubildende eine geringere Bedeutung hatten als beim Zuzug (vgl. Abbildung 46), da die Wohnkosten in Paarhaushalten geteilt werden konnten.

#### **Persönliche Gründe und eine den Vorstellungen entsprechende Wohnung waren Berufsstartern am wichtigsten**

Während die Erreichbarkeit für Berufsstarter beim Zuzug ein sehr wichtiges Motiv für die Wahl der ersten Wohnung in Hamburg war, rückte dieser Grund beim Umzug nach hinten. Viel wichtiger für umgezogene Berufsstarter waren persönliche Gründe (u. a. Zusammenzug mit dem Partner/in) und dass die Wohnung den Vorstellungen entsprach.

**Abbildung 61: Hauptgrund für die Wahl des aktuellen Wohnstandortes nach Haushaltstyp, Einkommen, Staatsangehörigkeit, Raumtyp**

	Partner / Familie	Wohnung entspricht Vorstellungen	Erreichbarkeit	Kosten / Verfügbarkeit	Quartier	Ich musste ausziehen	Eigentumsbildung	Sonstiges	Nähe Freunde / Verwandte	Infrastruktur
<b>Haushaltstyp (aktuell)</b>										
Studierende / Auszubildende (62)	27%	8%	26%	8%	8%	11%	-	6%	3%	2%
Berufsstarter (1+2 PHH) (119)	27%	21%	12%	10%	11%	10%	2%	3%	3%	2%
Etablierte (1+2 PPH) (65)	18%	23%	18%	15%	6%	3%	3%	8%	2%	3%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (20)	10%	25%	5%	5%	10%	10%	15%	10%	10%	-
Sonstige (1+2 PHH) (57)	16%	25%	9%	16%	14%	9%	-	11%	2%	-
Familien (123)	41%	15%	5%	7%	6%	5%	14%	2%	1%	4%
<b>Gesamt (446)</b>	<b>28%</b>	<b>18%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>
<b>Einkommen</b>										
Unteres Drittel (89)	25%	10%	21%	15%	7%	10%	1%	6%	1%	4%
Mittleres Drittel (83)	19%	20%	11%	8%	14%	11%	5%	6%	4%	1%
Oberes Drittel (264)	31%	20%	10%	9%	8%	6%	7%	5%	2%	2%
<b>Gesamt (436)</b>	<b>28%</b>	<b>18%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>										
Deutsche Staatsangehörigkeit (368)	27%	18%	13%	9%	10%	8%	6%	5%	2%	2%
Ausländische Staatsangehörigkeit (86)	29%	19%	12%	14%	8%	5%	3%	5%	2%	3%
<b>Gesamt (443)</b>	<b>28%</b>	<b>19%</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>
<b>Raumtyp (aktuell)</b>										
1: Zentral / MFH / + (76)	33%	22%	12%	5%	11%	7%	1%	8%	1%	-
3: Zwischenstadt / MFH / + (129)	20%	23%	10%	12%	13%	8%	5%	5%	1%	2%
4: Zwischenstadt / MFH / - (73)	32%	15%	18%	14%	5%	7%	3%	3%	1%	3%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (20)	35%	10%	10%	-	0%	10%	15%	10%	5%	5%
7: Stadtrand / MFH / - (46)	35%	7%	13%	13%	4%	13%	7%	4%	4%	-
8: Stadtrand / EZFH / + (53)	26%	21%	6%	6%	4%	8%	8%	9%	8%	6%
9: Stadtrand / EZFH / - (28)	32%	11%	18%	14%	11%	-	14%	-	-	-
<b>gesamt (417)</b>	<b>29%</b>	<b>18%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

### Für etablierte und ältere Haushalte war ausschlaggebend, dass die Wohnung den Vorstellungen entsprach

Eine den Vorstellungen entsprechende Wohnung war für etablierte und ältere Umgezogene der wichtigste Grund für die Wahl der Wohnung beim Umzug. Für Ältere war das Motiv gegenüber dem Zuzug nach Hamburg wichtiger. Etablierte Haushalte entschieden sich seltener als der Durchschnitt für die neue Wohnung aufgrund des Quartiers (u. a. attraktives Quartier) und weil sie aus ihrer alten Wohnung ausziehen mussten.

### Familienzuwachs und Eigentumsbildung war für Familien am wichtigsten

Persönliche Gründe (u. a. Familienzuwachs) waren für umgezogene Familien das am häufigsten genannte Motiv für die Wohnungswahl. Das war beim Zuzug nach Hamburg weniger bedeutsam. Zudem spielte die Eigentumsbildung für umgezogene Familien eine deutlich überdurchschnittliche Rolle bei der Wohnungswahl, was angesichts des 38 %-igen Anteils der umgezogenen Familien, die Eigentum bildeten, nachvollziehbar ist (vgl. Kapitel 3.6.3).

### 3.6.6 Kompromisse beim Umzug

#### Umgezogene Haushalte machten in gleichem Maß Kompromisse wie beim Zuzug

Beim Umzug in Hamburg mussten die Haushalte in gleichem Maße Kompromisse bei der Wohnungswahl gemacht werden wie beim Zuzug nach Hamburg. Für 70 % der Umgezogenen traf dies zu (vgl. Abbildung 62). Besonders häufig machten Familien und Berufsstarter Kompromisse, ältere Haushalte und Studierende/Auszubildende eher weniger. Beim Einkommen mussten Haushalte im oberen Einkommensdrittel häufiger Kompromisse eingehen als Haushalte im unteren Einkommensdrittel. Ein wesentlicher Grund hierfür dürfte sein, dass Studierende, die mehrheitlich über geringe Einkommen verfügten, relativ selten Kompromisse eingingen und daher das untere Einkommensdrittel in geringerem Maß von Kompromissen betroffen war. In Relation zum Hauptgrund der Wohnungswahl mussten die Umgezogenen, die die Wohnung aufgrund von Erreichbarkeit, Eigentumsbildung und Kosten / Verfügbarkeit wählten, am häufigsten Kompromisse eingehen.

#### Jeweils zur Hälfte Kompromisse beim Standort und bei der Wohnung – steigende Relevanz von Wohnkosten

Die Kompromisse, die von den Umgezogenen eingegangen wurden, betreffen zu gleichen Teilen den Standort und die Wohnung (vgl. Abbildung 63). Bei der Wohnung spielten die Wohnkosten eine größere Rolle als der Umstand, dass die Wohnung nicht den Vorstellungen entsprach. Im Vergleich mit dem Zuzug nach Hamburg war die Bedeutung der wohnungsbezogenen Kompromisse beim innerstädtischen Umzug höher, was vor allem an den Wohnkosten lag (50 % gegenüber 44 %, vgl. Abbildung 63 und Abbildung 52). Knapp 30 % der in Hamburg umgezogenen Haushalte mussten Kompromisse bei den Wohnkosten eingehen. Beim Zuzug lag dieser Anteil bei rund 20 %. Innerhalb der Standortbezogenen Kompromissbereiche war die Erreichbarkeit am wichtigsten. Hier ging jeder fünfte Umgezogene in Hamburg Kompromisse ein (Nähe zum Arbeitsplatz / Hochschule, Verkehrsanbindung).

#### Wohnungsbezogene Kompromisse bei Berufsstartern – Erreichbarkeits-Kompromisse bei Familien

Die beiden Haushaltstypen, die am häufigsten Kompromisse beim Umzug eingingen, Familien und Berufsstarter (vgl. Abbildung 62), unterscheiden sich in den Bereichen, in denen sie Kompromisse eingingen (vgl. Abbildung 63). Während Berufsstarter öfter Abstriche an der Wohnung machen mussten, weil diese nicht ihren Vorstellungen entsprach, wählten Familien häufiger als der Durchschnitt eine Wohnung mit Erreichbarkeitsdefiziten. Die Kompromiss-Bereiche korrelieren mit den Hauptgründen der Wohnungswahl beim Umzug. Umgezogene, die die Wohnung aufgrund der Erreichbarkeit wählten, mussten auch selten Kompromisse bei der Erreichbarkeit eingehen. Das gleiche gilt für die Wohnkosten, d. h. Haushalte, die Wohnungen aufgrund angemessener Wohnkosten wählten, mussten seltener als der Durchschnitt Kompromisse bei den Wohnkosten machen.

**Abbildung 62: Anteil der Haushalte, die Kompromisse beim Umzug eingingen**

	Kompromisse eingegangen	Keine Kompromisse eingegangen	Gesamt
<b>Haushaltstyp (aktuell)</b>			
Studierende/Auszubildende (64)	66%	34%	100%
Berufsstarter (1+2 PPH) (120)	74%	26%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (68)	68%	32%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PPH) (22)	64%	36%	100%
Sonstige (1+2 PPH) (61)	66%	34%	100%
Familien (132)	73%	27%	100%
<b>Gesamt (467)</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>
<b>Einkommen</b>			
Unteres Drittel (96)	65%	35%	100%
Mittleres Drittel (84)	62%	38%	100%
Oberes Drittel (273)	76%	24%	100%
<b>Gesamt (453)</b>	<b>71%</b>	<b>29%</b>	<b>100%</b>
<b>Staatsangehörigkeit</b>			
Deutsche Staatsangehörigkeit (387)	70%	30%	100%
Ausländische Staatsangehörigkeit (90)	72%	28%	100%
<b>Gesamt (477)</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>
<b>Raumtyp (aktuell)</b>			
1: Zentral / MFH / + (79)	73%	27%	100%
3: Zwischenstadt / MFH / + (133)	66%	34%	100%
4: Zwischenstadt / MFH / - (78)	76%	24%	100%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (20)	60%	40%	100%
7: Stadtrand / MFH / - (49)	71%	29%	100%
8: Stadtrand / EZFH / + (56)	71%	29%	100%
9: Stadtrand / EZFH / - (33)	67%	33%	100%
<b>Gesamt (448)</b>	<b>70%</b>	<b>30%</b>	<b>100%</b>
<b>Hauptgrund für die Wohnungswahl in Hamburg</b>			
Kosten / Verfügbarkeit (46)	74%	26%	100%
Erreichbarkeit (56)	79%	21%	100%
Wohnung entsprach Vorstellungen (82)	72%	28%	100%
Quartier (42)	71%	29%	100%
Partner/Familie (124)	71%	29%	100%
Sonstiges (24)	71%	29%	100%
Nähe Freunde/Verwandte (11)	k.A.	k.A.	k.A.
Infrastruktur (10)	k.A.	k.A.	k.A.
Eigentumsbildung (24)	75%	25%	100%
Ich musste ausziehen (35)	69%	31%	100%
<b>Gesamt (454)</b>	<b>73%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

**Abbildung 63: Standort- und Wohnungsbezogene Kompromiss-Bereiche beim Umzug in Hamburg**

	Standort				Wohnung	
	Erreichbarkeit	Nähe zu Freunden / Verwandten	Quartier	Infrastruktur	Andere Vorstellungen v.d. Wohnung	Wohnkosten
Haushaltstyp (aktuell)						
Studierende/Auszubildende (42)	24%	17%	14%	12%	21%	29%
Berufsstarter (1+2 PHH) (89)	20%	11%	13%	6%	26%	25%
Etablierte (1+2 PPH) (46)	23%	11%	19%	8%	28%	33%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (14)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige (1+2 PHH) (40)	16%	8%	13%	9%	23%	30%
Familien (97)	23%	13%	11%	7%	14%	29%
<b>Gesamt (328)</b>	<b>21%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>8%</b>	<b>22%</b>	<b>28%</b>
Einkommen						
Unteres Drittel (62)	26%	21%	15%	9%	27%	24%
Mittleres Drittel (52)	23%	8%	14%	8%	25%	23%
Oberes Drittel (208)	18%	10%	13%	7%	19%	29%
<b>Gesamt (322)</b>	<b>20%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>22%</b>	<b>27%</b>
Herkunftsregion						
Sechs Hamburger Umlandkreise (187)	21%	13%	15%	7%	23%	18%
Übriges Deutschland (719)	20%	13%	16%	7%	24%	22%
Ausland (168)	25%	14%	12%	7%	17%	21%
<b>Gesamt (1.074)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>
Staatsangehörigkeit						
Deutsche Staatsangehörigkeit (270)	21%	14%	13%	7%	22%	27%
Ausländische Staatsangehörigkeit (65)	21%	5%	14%	8%	22%	32%
<b>Gesamt (335)</b>	<b>21%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>22%</b>	<b>28%</b>
Raumtyp (aktuell)						
1: Zentral / MFH / + (58)	7%	9%	16%	6%	29%	34%
3: Zwischenstadt / MFH / + (88)	19%	9%	11%	8%	27%	35%
4: Zwischenstadt / MFH / - (59)	22%	15%	19%	8%	14%	25%
5: Zwischenstadt / EZFH / + (12)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
7: Stadtrand / MFH / - (35)	29%	14%	13%	8%	23%	17%
8: Stadtrand / EZFH / + (40)	34%	20%	12%	11%	13%	18%
9: Stadtrand / EZFH / - (22)	32%	23%	10%	6%	14%	27%
<b>Gesamt (314)</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>	<b>22%</b>	<b>28%</b>
Hauptgrund für die Wohnungswahl in Hamburg						
Kosten (34)	22%	26%	29%	17%	38%	18%
Erreichbarkeit (44)	15%	11%	16%	5%	20%	30%
Wohnung entsprach Vorstellungen (59)	15%	2%	14%	7%	10%	36%
Quartier (30)	23%	7%	5%	1%	23%	37%
Partner/Familie (88)	20%	15%	11%	6%	18%	26%
Sonstiges (17)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Nähe Freunde/Verwandte (9)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Infrastruktur (7)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Eigentumsbildung (18)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Ich musste ausziehen (24)	23%	17%	8%	7%	42%	38%
<b>Gesamt (306)</b>	<b>21%</b>	<b>12%</b>	<b>14%</b>	<b>7%</b>	<b>21%</b>	<b>27%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MTW: Mietwohnung; ETW: Eigentumswohnung; WG: Wohngemeinschaft

+ = überdurchschnittliches Preisniveau; - = unterdurchschnittliches Preisniveau

Nur Haushalte, die einmal in Hamburg umgezogen sind

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

### 3.7 Zukünftige Wohnsituation

#### 3.7.1 Umzugsabsichten

##### Wunsch in der aktuellen Wohnung zu bleiben, steigt mit dem Alter

Ein Drittel der befragten Haushalte möchte in der derzeitigen Wohnung so lange wie möglich wohnen bleiben (vgl. Abbildung 64). Dieser Wunsch unterscheidet sich zwischen den Haushaltstypen, was auch ihre unterschiedlichen Umzugsquoten in den letzten Jahren widerspiegelt. Drei von vier älteren Haushalten möchte möglichst lange in der aktuellen Wohnung bleiben, während es bei den Studierenden / Auszubildenden und den Berufsstartern nur jeder vierte Haushalt ist. Bei den Familien ist es fast jede zweite.

**Abbildung 64: Zukünftige Umzugsabsichten nach Haushaltstypen**

	So lange wie möglich wohnen bleiben	Ich weiß es noch nicht	Steht bereits fest wohin ich ziehe	Bin auf der Suche	Wahrscheinlich binnen 2-3 Jahren	Gesamt
Studierende / Auszubildende (200)	23%	17%	9%	19%	33%	100%
Berufsstarter (1+2 PPH) (337)	24%	18%	11%	12%	35%	100%
Etablierte (1+2 PPH) (267)	39%	27%	4%	10%	21%	100%
Ältere Haushalte (1+2 PPH) (118)	78%	10%	6%	3%	3%	100%
Sonstige 1+2 PPH (155)	34%	25%	3%	15%	23%	100%
Familien (387)	45%	19%	7%	10%	19%	100%
<b>Gesamt (1.464)</b>	<b>37%</b>	<b>20%</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>	<b>24%</b>	100%

Anzahl Haushalte in Klammern

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

##### Jeder fünfte Haushalt ist noch unentschlossen

20 % der befragten Haushalte sind noch offen, was die zukünftige Wohnsituation angeht (vgl. Abbildung 64). Am ausgeprägtesten ist diese Flexibilität bei den etablierten Haushalten, während der Anteil bei den älteren Haushalten am geringsten ist. Familien liegen im Schnitt aller Haushaltstypen.

##### 7 % werden kurzfristig umziehen, jeder zehnte Haushalt ist auf Wohnungssuche und jeder vierte kann sich einen Umzug in 2-3 Jahren vorstellen

Ein geringer Anteil von nur 7 % der Haushalte weiß bereits, wohin sie ziehen werden und 10 % der Haushalte sind aktuell auf Wohnungssuche. 25 % der Haushalte können sich vorstellen, im Rahmen der nächsten zwei bis drei Jahre umzuziehen (vgl. Abbildung 64). Auch hier wird das altersspezifische Umzugsverhalten sichtbar, d. h. jüngere Haushalte (Studierende / Auszubildende und Berufsstarter) werden kurzfristig häufiger umziehen, suchen derzeit häufiger eine Wohnung und können sich in höherem Maß als ältere Haushalte (etablierte und ältere Haushalte) vorstellen, in den kommenden zwei bis drei Jahren umzuziehen. Familien liegen mit ihren konkreten bis vagen Umzugsvorstellungen in der Mitte zwischen den jüngeren und älteren Haushalten.

### 3.7.2 Präferierte Wohnformen und Wohnorte von Umzugswilligen

#### Studierende / Auszubildende, sonstige Ein-/Zweipersonenhaushalte und Etablierte bevorzugen frei finanzierte Mietwohnungen – Familien das Eigenheim und Berufstarter häufig eine Eigentumswohnung

Haushalte mit Umzugsabsichten (Umzug steht bereits fest, sind auf der Wohnungssuche oder können sich vorstellen, in den nächsten zwei bis drei Jahren umzuziehen) präferieren in erster Linie freifinanzierte Mietwohnungen (vgl. Abbildung 65). Das sind vor allem Studierende / Auszubildende, sonstige Ein-/Zweipersonenhaushalte und Etablierte. Geförderte Mietwohnungen werden vor allem von Studierenden / Auszubildenden und sonstigen Ein-/Zweipersonenhaushalten nachgefragt. Familien fokussieren auf das Ein-/Zweifamilienhaus, wobei das Haus zum Kauf dominiert (Präferenz für Eigentumsbildung). Berufstarter haben eine überdurchschnittliche Präferenz für Eigentumswohnungen (jeder Dritte).

**Abbildung 65: Präferierte Wohnformen umzugsbereiter Haushalte in Hamburg (Mehrfachantworten)**

	EZFH (Miete)	EZFH (Kauf)	MTW (freifinanz.)	MTW (geförd.)	ETW
Studierende / Auszubildende (121)	12%	15%	64%	14%	9%
Berufstarter (1+2 PHH) (196)	11%	38%	44%	2%	31%
Etablierte (1+2 PHH) (93)	28%	32%	49%	6%	22%
Ältere Haushalte (1+2 PHH) (14)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige 1+2 PHH (62)	16%	27%	56%	16%	23%
Familien (142)	18%	57%	30%	10%	22%
<b>Gesamt (628)</b>	<b>15%</b>	<b>35%</b>	<b>47%</b>	<b>8%</b>	<b>22%</b>

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

#### Berufstarter und Studierende / Auszubildende bevorzugen die Innenstadt - Familien den Stadtrand und das Umland

Umzugsbereite Haushalte bevorzugen gleichermaßen oft die Hamburger Innenstadt wie den Hamburger Stadtrand als zukünftigen Wohnstandort (vgl. Abbildung 66). Überdurchschnittlich häufig suchen Studierende / Auszubildende und Berufstarter in der Innenstadt. Für Familien ist die Innenstadt eine nachrangige Option. Sie fokussieren auf den Hamburger Stadtrand oder auch das Umland als zukünftigen Wohnstandort. Jede vierte Familie kann sich ihren zukünftigen Wohnstandort im Hamburger Umland vorstellen. Ein geringer Anteil der Haushalte hat auch das Ausland auf dem Suchradar, das sind sowohl deutsche als auch ausländische Haushalte. Studierende / Auszubildende haben die höchste Bereitschaft ins Ausland zu ziehen.

### Abbildung 66: Präferierte Wohnorte umzugsbereiter Haushalte in Hamburg (Mehrfachantworten)

	Innenstadt Hamburg	Hamburger Stadtrand	Hamburger Umland	Übriges Deutschland	Ausland
Studierende / Auszubildende (121)	42%	24%	17%	23%	15%
Berufsstarter (1+2 PPH) (196)	35%	29%	26%	18%	7%
Etablierte (1+2 PPH) (93)	24%	29%	22%	22%	6%
Ältere Haushalte (1+2 PPH) (14)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Sonstige 1+2 PPH (62)	29%	26%	23%	18%	6%
Familien (142)	19%	39%	26%	11%	6%
<b>Gesamt (628)</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>23%</b>	<b>18%</b>	<b>8%</b>

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

## 4. Schriftliche Befragung in Neubaugebietern

### 4.1 Vorbemerkungen

#### Haushaltsbefragung in acht Neubaugebieten in Hamburg und im Umland

Zur Analyse der Wohnpräferenzen von Haushalten, die in Hamburg und im Umland in Neubauten gezogen sind, wurden 1.000 Fragebögen in acht Neubaustandorten verteilt (vier in Hamburg, vier im Hamburger Umland). In diesen Neubaugebieten wurden bislang geschätzt mehr als 5.000 Wohneinheiten (WE) fertig gestellt (vgl. Abbildung 67).

**Abbildung 67: Neubaugebiete der Befragung**

Kommune	Stadtteil	Gebietsname	WE (ca.)	Segmente
Hamburg	Neugraben-Fischbek	NF 65	1.000	EZFH, MFH
Hamburg	Hammerbrook	Sonninkanal / Sharp-Grundstück	1.000	MFH
Hamburg	Langenhorn	Waldquartier	750	MFH, EFH
Hamburg	Bergedorf	Glasbläserhöfe	500	MFH
Norderstedt	Garstedt	Garstedter Dreieck	1.300	EZFH, MFH
Wentorf		Auf der langen Asper	280	EZFH, MFH
Ahrensburg		Erlenhof	380	EZFH, MFH
Winsen/Luhe		Winsener Wiesen	150	EZFH, MFH
			<b>5.360</b>	

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

#### Beim Neubau anteilig mehr Familien als in der Wanderungsbefragung

Von den angeschriebenen 1.000 Haushalten in den acht Neubaugebieten in Hamburg und im Umland haben 178 Haushalte einen ausgefüllten Fragebogen zurückgesendet (Rücklaufquote 17,8 %). Analog zum Vorgehen bei der Wanderungsbefragung wurden die Rückläufer in unterschiedliche Haushaltstypen eingeteilt. Da die Fallzahl bei der Neubaubefragung geringer war als bei der Wanderungsbefragung wurden lediglich drei Kategorien gebildet:

- **Junge / Mittelalte (1+2 PHH):** Das sind Ein- und Zweipersonenhaushalte, die Studierende / Auszubildende, Berufsstarter im Alter von 25 bis 35 Jahren und etablierte Haushalte im Alter von 35 bis unter 65 Jahren umfassen. Ferner wurden Ein- und Zweipersonenhaushalte zugeordnet, zu denen keine Angaben der Tätigkeit oder zum Alter vorlagen. Den größten Anteil dieses Haushaltstyps machen Berufsstarter und Etablierte aus.
- **Ältere (1+2 PHH):** Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 65 Jahren, die i.d.R. Rente beziehen.
- **Familien:** Das sind Haushalte, die als Lebenssituation Ehepaar / Partnerschaft mit Kind/ern oder alleinerziehend mit Kind/ern angegeben haben (die Zahl der Alleinerziehenden ist jedoch gering).

Die Aufteilung der in die Neubauten eingezogenen drei Haushaltstypen auf die aktuellen Wohnstandorte nach ihrer Herkunft (vorheriger Wohnort) ist in Abbildung 68 dargestellt.

Im Schnitt lag die Haushaltsgröße der befragten Haushalte bei 2,3 Personen je Haushalt und war damit größer als bei den befragten Zuwanderern nach Hamburg (1,8 Personen, vgl. Kapitel 3.1). Das liegt an dem höheren Anteil von Familien in der Neubaubefragung (34 % gegenüber 14 %, vgl. Abbildung 33). Vergleicht man die Haushaltsgrößen der Haushaltstypen der beiden Befragungen miteinander, dann gibt es keine nennenswerten Unterschiede.

**Abbildung 68: Befragte nach Haushaltstyp, Wohnort und Herkunft und durchschnittliche Haushaltsgröße**

Herkunft	Junge / Mittelalte (1+2 PHH)	Ältere (1+2 PHH)	Familien	Gesamt
<b>Wohnort Hamburg</b>				
Hamburg	41	7	22	70
Umland	4	3	1	8
Übrig. Deutschland / Ausland*	20	3	11	34
<b>Gesamt</b>	<b>65</b>	<b>13</b>	<b>34</b>	<b>112</b>
<b>Wohnort Umland</b>				
Hamburg	8	4	15	27
Umland	9	6	7	22
Übrig. Deutschland / Ausland*	10	3	4	17
<b>Gesamt</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>66</b>
<b>Wohnort Hamburg + Umland</b>				
Hamburg	49	11	37	97
Umland	13	9	8	30
Übrig. Deutschland / Ausland*	30	6	15	51
<b>Gesamt</b>	<b>92</b>	<b>26</b>	<b>60</b>	<b>178</b>
<b>Anteil</b>	<b>52%</b>	<b>15%</b>	<b>34%</b>	<b>100%</b>
<b>Durchschnittliche Haushaltsgröße</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>3,4</b>	<b>2,3</b>

\* Aufgrund der geringen Fallzahl wurden Haushalte aus dem Ausland mit dem übrigen Deutschland zusammengefasst

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

## 4.2 Woher kommen die Neubaunachfrager in Hamburg und im Umland?

### Zwei Drittel Hamburger in Hamburger Neubaugebieten – ein Drittel kam vor allem aus der Binnenwanderung

63 % der Bezieher der analysierten Neubaugebiete in Hamburg haben vorher schon in Hamburg gewohnt. Dementsprechend wird der Hamburger Wohnungsneubau vor allem von Hamburgerinnen und Hamburgern nachgefragt. Neubau in Hamburg wird aber auch von Zuwanderern aus Deutschland bewohnt. Sie machten 30 % der Zuzüge in den Hamburger Neubaugebieten aus. Zuwanderer aus dem Umland spielten dagegen im untersuchten Hamburger Neubau mit einem Anteil von 7 % der Zuzüge nur eine marginale

Rolle, was aber auch auf den geringen Anteil von Zuwanderern aus dem Hamburger Umland an allen Zuwanderungen liegt. Betrachtet man nur die Zuzüge in den Hamburger Neubau von außerhalb, d. h. ohne die Zuwanderer aus Hamburg, dann hatte das Umland einen Anteil von 19 % (bei allerdings geringen Fallzahlen wie in Abbildung 69 dargestellt). Zum Vergleich: Nach der Wanderungsstatistik machte die Zuwanderung aus den sechs Hamburger Umlandkreisen zwischen 2013 und 2018 rund 17 % der gesamten Zuwanderung nach Hamburg aus (ohne Zuzüge aus den TOP-Flüchtlingsländern, vgl. Kapitel 2.1.3).

**Abbildung 69: Herkunft der Neubaubezieher in Hamburg und im Umland nach Wohnungsmarktsegment**

Wohnort Hamburg						
Herkunft	Anzahl			Anteil		
	EZFH	MFH	Gesamt	EZFH	MFH	Gesamt
Hamburg	21	49	70	88%	56%	63%
Umland	-	8	8	-	9%	7%
übrig. D/Ausl*	3	31	34	13%	35%	30%
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>88</b>	<b>112</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Wohnort Umland						
Herkunft	Anzahl			Anteil		
	EZFH	MFH	Gesamt	EZFH	MFH	Gesamt
Hamburg	11	16	27	46%	38%	41%
Umland	8	14	22	33%	33%	33%
übrig. D/Ausl*	5	12	17	21%	29%	26%
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>42</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Wohnort Hamburg + Umland						
Herkunft	Anzahl			Anteil		
	EZFH	MFH	Gesamt	EZFH	MFH	Gesamt
Hamburg	32	65	97	67%	50%	54%
Umland	8	22	30	17%	17%	17%
übrig. D/Ausl*	8	43	51	17%	33%	29%
<b>Gesamt</b>	<b>48</b>	<b>130</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus

\* Aufgrund der geringen Fallzahl von Haushalten aus dem Ausland wurden diese mit dem übrigen Deutschland zusammengefasst

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

### Anteil von Hamburger Haushalten an der Neubaunachfrage im Umland größer als der von Haushalten aus dem Umland selbst

Hamburger Wohnungsnachfrager realisierten ihre Neubaupräferenz nicht nur in Hamburg, sondern auch im Hamburger Umland, und zwar zu erheblichen Anteilen. 41 % der in den untersuchten Gebieten im Umland bezogenen Neubauwohnungen wurden von Hamburger Haushalten bezogen (vgl. Abbildung 69). Damit hatten die Hamburger Haushalte ein größeres Gewicht als die Haushalte aus dem Umland (33 %). Überdurchschnittlich war der Anteil aus Hamburg im Segment der Ein-/Zweifamilienhäuser, d. h. beim Haushaltstyp Familie. Fast jedes zweite Ein-/Zweifamilienhaus im Hamburger Umland wurde von einer Familie bezogen, die vorher in Hamburg wohnte. Aber auch im Mehrfamilienhaussegment im Umland kamen mehr Neubaubezieher aus Hamburg als aus dem Umland selbst. Das ist Ausdruck des seit einigen Jahren wieder verstärkten Trends zur Suburbanisierung in Deutschland, d. h. der Abwanderung insbesondere von Familien,

aber auch anderer Haushaltstypen in das Umland der großen Städte.<sup>38</sup> In erster Linie war diese Abwanderung preisgetrieben durch die im Umland günstigeren Wohnkosten gegenüber den Hamburger Mieten und Kaufpreisen.<sup>39</sup> Diese „Überschwappereffekte“ wurden auch von den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Hamburger Wohnungsmarktakeuren bestätigt.

### **Zuwanderer aus Deutschland zogen nicht nur in den Hamburger Neubau, sondern auch in Neubauten im Umland**

Die Binnenzuwanderung war nicht nur für den Hamburger Neubau relevant, sondern sie machte auch einen nennenswerten Anteil der Neubaunachfrage in den untersuchten Neubaugebieten im Hamburger Umland aus. Jede vierte Neubauwohnung im Umland wurde demnach von einem Haushalt aus dem übrigen Deutschland bezogen (vgl. Abbildung 69). Damit lag das Umland annähernd auf dem Hamburger Niveau. Auch wenn das hiermit untersuchte Neubausegment nur einen kleinen Anteil des gesamten Wohnungsmarktes und damit auch des gesamten Wanderungsgeschehens abbildet, liegt die Vermutung nahe, dass die überregionale Zuwanderung in den Hamburger Raum sich nicht mehr ausschließlich auf die Kernstadt Hamburg fokussiert, sondern sich gleichmäßiger in der Region verteilt. Das kann verschiedene Ursachen haben, z. B. einen wachsenden Arbeitsmarkt im Hamburger Umland, so dass Zuwanderer in die Nähe ihres Arbeitsplatzes ziehen. Es ist auch vorstellbar, dass angesichts der hohen Hamburger Mieten sich Zuwanderer gegen Hamburg und für einen günstigeren Wohnstandort im Umland entscheiden.

### **4.3 Was wurde gesucht und was gefunden?**

#### **Im Hamburger Neubau wohnen vor allem Hamburg-fokussierte Haushalte – im Umland auch viele räumlich flexible Haushalte**

Die Haushalte, die in Hamburg einen Neubau bezogen haben, haben fast ausschließlich (zu 93 %, vgl. Abbildung 70) nur in Hamburg eine Wohnung gesucht (Hamburg-Fokussierte). Bei den Umlandbewohnern überwog zwar auch der Anteil derjenigen, die sich nur auf das Umland bei der Suche fokussierten (Umland-Fokussierte). Ihr Anteil war mit 48 % aber wesentlich geringer als in Hamburg. In die Neubauten im Umland zogen auch Haushalte, die sowohl im Umland als auch in Hamburg gesucht haben (Flexible Haushalte). 11% der Neubaubezieher im Umland hatten ausschließlich in Hamburg eine Wohnung gesucht. Die wenigen Fälle zeigen eine Bandbreite von Haushaltstypen und Herkunftsregionen, darunter auch Familien, die vorher in Hamburg wohnten und vermutlich aufgrund der hohen Hamburger Immobilienpreise gezwungen waren, wegzuziehen.

---

<sup>38</sup> Rosenbaum-Feldbrügge, M., Sander, N., 2020: Aktuelle Trends der Binnenwanderungen in Deutschland (Beilage zur Geographischen Rundschau 11/2020)

<sup>39</sup> Im Jahr 2020 wurde ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus in Hamburg für einen Medianpreis von 595.000 Euro angeboten. In den sechs Hamburger Umlandkreisen betrug der Medianpreis 395.000 Euro, d. h. das Umland war 33 % günstiger als Hamburg. Seit 2013 ist diese Preisdifferenz nur geringfügig gesunken, 2013 lag der Medianpreis im Umland 39 % unter dem Hamburger Medianpreis. Bei der Miete für gebrauchte Wohnungen ist die Differenz zwischen dem Umland und Hamburg in den letzten Jahren zwar gesunken, lag aber 2020 immer noch bei 18 %. Quelle: empirica Preisdatenbank (value Marktdatenbank).

**Abbildung 70: Fokus der Wohnungssuche nach aktuellem Wohnort**

Wohnort	Nur in Hamburg gesucht	Nur im Umland gesucht	In Hamburg und im Umland gesucht	Gesamt
Hamburg (112)	93%	1%	6%	100%
Umland (66)	11%	48%	41%	100%

Anzahl Haushalte in Klammern

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

**Hamburg-Fokussierte wohnten mehrheitlich schon vorher in Hamburg – unter den Familien gab es anteilig die meisten räumlich flexiblen Haushalte**

Zwei von drei Haushalten, die nur in Hamburg gesucht haben (Hamburg-Fokussierte), wohnten bereits in der Stadt (vgl. Abbildung 71). Ein sehr geringer Anteil kam aus dem Umland, der Rest aus dem übrigen Deutschland / Ausland. Haushalte, die nur im Umland suchten (Umland-Fokussierte), kamen zwar auch größtenteils aus dem Umland, allerdings wohnte jeder vierte Umland-Fokussierte vorher in der Stadt Hamburg. Mehr als die Hälfte der Wohnungssuchenden, die sich sowohl einen Wohnstandort in Hamburg als auch im Umland vorstellen konnten (Flexible Haushalte), kam aus der Stadt Hamburg, jeder fünfte aus dem Umland und jeder vierte aus dem übrigen Deutschland / Ausland.

**Abbildung 71: Fokus der Wohnungssuche nach Herkunft**

Suchfokus	Herkunft			Gesamt
	Hamburg	Umland	Deutschland / Ausland	
Nur in Hamburg gesucht (104)	63%	8%	29%	100%
Nur im Umland gesucht (31)	26%	42%	32%	100%
In Hamburg und im Umland gesucht (34)	56%	21%	24%	100%

Anzahl Haushalte in Klammern

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

**Junge / Mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte in Hamburg suchten am häufigsten in der Hamburger Innenstadt – Familien vor allem am Stadtrand**

Familien, die an Hamburger Neubaustandorten befragt wurden, suchten häufiger als der Durchschnitt eine Wohnung am Stadtrand (vgl. Abbildung 72). Junge / Mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte bevorzugten demgegenüber die Innenstadt von Hamburg. Auch die Wanderungsbefragung zeigt diese räumliche Präferenz der beiden Haushaltstypen (vgl. Kapitel 3.3.1 und 3.6.2). Neubaubezieher im Umland suchten zwar mit deutlicher Mehrheit im Umland eine Wohnung (88 % aller Haushalte). Für immerhin jeden zweiten Haushalt wäre aber auch der Hamburger Stadtrand in Frage gekommen, was nicht überrascht, wenn man bedenkt, dass 41 % der Neubaubezieher im Umland vorher in Hamburg wohnten. Für die älteren Haushalte lassen sich aufgrund der geringen Fallzahlen in den erhobenen Daten keine wohnortspezifischen Aussagen treffen, aber das Umland und Hamburg zusammen betrachtet verdeutlicht, dass Ältere sehr selten eine Wohnung in der Hamburger Innenstadt gesucht haben. Das dürfte auch für die Älteren zutreffen, die einen Neubau in Hamburg bezogen haben und bestätigt die Ergebnisse der Wanderungsbefragung.

**Abbildung 72: Fokus der Wohnungssuche nach Haushaltstyp und Wohnort (Mehrfachantworten)**

	In der Stadt Hamburg	In der Innenstadt von Hamburg	Am Hamburger Stadtrand	Im Hamburger Umland
<b>Wohnort Hamburg</b>				
Junge / Mittelalte (1+2 PHH) (65)	60%	46%	45%	8%
Ältere (1+2 PHH) (13)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Familien (34)	65%	24%	62%	9%
<b>Gesamt (112)</b>	<b>62%</b>	<b>35%</b>	<b>50%</b>	<b>7%</b>
<b>Wohnort Umland</b>				
Junge / Mittelalte (1+2 PHH) (28)	25%	4%	46%	93%
Ältere (1+2 PHH) (13)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Familien (26)	31%	15%	58%	85%
<b>Gesamt (67)</b>	<b>27%</b>	<b>7%</b>	<b>48%</b>	<b>88%</b>
<b>Wohnort Hamburg + Umland</b>				
Junge / Mittelalte (1+2 PHH) (93)	49%	33%	45%	33%
Ältere (1+2 PHH) (26)	42%	4%	38%	42%
Familien (90)	50%	20%	60%	42%
<b>Gesamt (179)</b>	<b>49%</b>	<b>25%</b>	<b>49%</b>	<b>37%</b>

Anzahl Haushalte in Klammern (Werte unter 20 Fällen werden als k.A. dargestellt)

Überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Gesamtzahl sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

**Fokus von Ein-/Zweipersonenhaushalten auf Geschosswohnungen, jede zweite Familie bildete Eigentum**

Die Schwerpunkte der Wohnungssuche lagen bei Ein-/Zweipersonenhaushalten bei Miet- und Eigentumswohnungen, wobei Junge / Mittelalte vor allem im Mietsegment suchten und fanden und Ältere in beiden Segmenten gleichgewichtig (vgl. Abbildung 73).

**Abbildung 73: Gesuchte und gefundene Wohnform nach Haushaltstyp**

	Junge / Mittelalte (1+2 PHH) (93)		Ältere (1+2 PHH) (26)		Familien (60)		Gesamt (178)	
	Gesucht (Mehrfachantworten)	Gefunden (Anteil Haushalte)	Gesucht (Mehrfachantworten)	Gefunden (Anteil Haushalte)	Gesucht (Mehrfachantworten)	Gefunden (Anteil Haushalte)	Gesucht (Mehrfachantworten)	Gefunden (Anteil Haushalte)
EZFH (Miete)	1%	-	-	-	8%	-	3%	-
RH / DHH (Miete)	1%	1%	-	-	10%	7%	4%	3%
EZFH (Kauf)	11%	-	4%	4%	35%	3%	18%	2%
RH / DHH (Kauf)	13%	12%	-	-	37%	28%	19%	16%
Mietwohnung	71%	68%	54%	50%	40%	35%	58%	54%
Eigentumswohnung	26%	15%	46%	46%	30%	13%	30%	19%
Haus selbst gebaut	11%	4%	-	-	25%	13%	14%	7%
<b>Gesamt</b>	<b>133%</b>	<b>100%</b>	<b>104%</b>	<b>100%</b>	<b>185%</b>	<b>100%</b>	<b>146%</b>	<b>100%</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus; RH: Reihenhäuser, DHH: Doppelhaushälfte

Anzahl Haushalte in Klammern

Erhöhte Werte sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

Familien suchten in einer größeren Bandbreite, die von Ein-/Zweifamilienhäusern (inkl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und dem Erwerb eines Baugrundstücks und dem individuellen Hausbau) über Miet- bis hin zu Eigentumswohnungen reichte. Zwei Drittel

der Familien zogen dann in erworbene Reihenhäuser / Doppelhaushälften und in Mietwohnungen. Fast jede zweite Familie bildete Eigentum mit Schwerpunkt im Ein-/Zweifamilienhaussegment (alle Bautypologien).

### Familien war der Garten wichtig, Älteren eine barrierearme/-freie Wohnung

Familien legten bei der Wohnungssuche in stärkerem Maß Wert auf einen Garten als die übrigen Haushaltstypen (vgl. Abbildung 74). Für Familien in den Neubaugebieten im Umland waren bei der Wohnungssuche ein Garten und die Verfügbarkeit eines Stellplatzes wichtiger als für Familien, die in Hamburg einen Neubau bezogen haben. Dieses Muster zeigte sich auch bei den dann bezogenen Wohnungen. Ältere suchten und bezogen deutlich häufiger als die übrigen Haushaltstypen barrierefreie/-arme Wohnungen. Ältere suchten auch häufiger einen Neubau. Ihnen war auch ein Stellplatz / Garage wichtiger als den übrigen Haushaltstypen.

**Abbildung 74: Gesuchte und gefundene Ausstattung nach Haushaltstyp**

	Junge / Mittelaite (1+2 PHH) (93)		Ältere (1+2 PHH) (26)		Familien (60)		Gesamt (178)	
	Gesucht (Mehrfach- antworten)	Gefunden (Anteil Haushalte)	Gesucht (Mehrfach- antworten)	Gefunden (Anteil Haushalte)	Gesucht (Mehrfach- antworten)	Gefunden (Anteil Haushalte)	Gesucht (Mehrfach- antworten)	Gefunden (Anteil Haushalte)
Neubau	63%	100%	88%	100%	68%	100%	69%	100%
Balkon/Terrasse	81%	80%	88%	88%	75%	82%	80%	82%
Garten	23%	26%	-	-	55%	47%	30%	29%
Stellplatz/Garage	55%	68%	85%	85%	60%	77%	61%	73%
Barrierearm-/frei	8%	23%	77%	81%	15%	27%	20%	33%
<b>Gesamt</b>	<b>229%</b>	<b>296%</b>	<b>338%</b>	<b>354%</b>	<b>273%</b>	<b>332%</b>	<b>260%</b>	<b>316%</b>

Anzahl Haushalte in Klammern

Erhöhte Werte sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

### Neubaubezieher fanden gesuchte Mindestwohnflächen – Geringere Wohnflächen in Hamburg als im Umland

Haushalte, die Neubau bezogen haben, konnten ihre Wohnflächenvorstellungen realisieren (vgl. Abbildung 75). Die gesuchten Mindestwohnflächen wurden von den Haushaltstypen erreicht. Haushalte, die im Umland einen Neubau gefunden haben, wohnten auf größeren Wohnflächen als Haushalte in Hamburg.

### Miet- und Kaufbudget passte – lediglich junge / mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte hatten einen 11 % höheren Kaufpreis

Die Haushalte, die zur Miete in einen Neubau gezogen sind, haben Wohnungen gefunden, die ihrem Suchbudget weitgehend entsprachen (vgl. Abbildung 75). Die Abweichungen waren marginal. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag bei 1.068 Euro pro Monat.

Im Schnitt zahlten Käufer ihrer Neubauimmobilie in den untersuchten Neubaugebieten rund 411.000 Euro, in Hamburg waren es rund 437.000 Euro und im Umland rund 385.000 Euro. Die Unterschiede zwischen gesuchtem und bezahltem Kaufpreis waren ebenso wie

bei der Miete zumeist marginal. Lediglich junge / mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte mussten 11 % mehr ausgeben als sie veranschlagt hatten.

**Abbildung 75: Gesuchte und gefundene Wohnfläche und Wohnkosten nach Haushaltstyp und Wohnort**

	Wohnfläche (Mittelwert)				Miete (Mittelwert)				Kaufpreis (Mittelwert)			
	gesucht (mind.)		gefunden		gesucht (maximal)		gefunden		gesucht (maximal)		gefunden	
	m <sup>2</sup>	N	m <sup>2</sup>	N	Euro /Monat (nettokalt)	N	Euro /Monat (nettokalt)	N	Euro	N	Euro	N
Haushaltstyp												
Junge / Mittelalte (1+2 PHH)	76	63	87	67	1.032	66	1.041	61	368.704	27	409.938	24
Ältere (1+2 PHH)	83	22	89	24	k.A.	15	k.A.	14	k.A.	11	k.A.	10
Familien	103	49	118	52	1.125	30	1.154	25	435.853	34	425.233	30
<b>Gesamt</b>	<b>87</b>	<b>134</b>	<b>98</b>	<b>143</b>	<b>1.054</b>	<b>111</b>	<b>1.068</b>	<b>100</b>	<b>403.806</b>	<b>72</b>	<b>410.930</b>	<b>64</b>
Wohnort												
Hamburg	83	82	90	89	1.087	74	1.094	71	426.410	39	437.078	32
Umland	93	52	112	54	990	37	1.002	29	377.091	33	384.781	32
<b>Gesamt</b>	<b>87</b>	<b>134</b>	<b>98</b>	<b>143</b>	<b>1.054</b>	<b>111</b>	<b>1.068</b>	<b>100</b>	<b>403.806</b>	<b>72</b>	<b>410.930</b>	<b>64</b>

Positive Abweichungen sind grün, negative Abweichungen rot markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

empirica

#### 4.4 Warum haben sich Neubaubezieher für die Wohnung entschieden?

##### Erreichbarkeit, Partner / Familien und Kosten / Verfügbarkeit und das Quartier waren die Hauptgründe für die Wohnungswahl

Knapp 60 % der Neubaubezieher in Hamburg und im Umland entschieden sich aus vier Gründen für den Wohnstandort (vgl. Abbildung 76). Am wichtigsten (für jeden fünften Haushalt) war die Erreichbarkeit, gefolgt von Partnerschaft / Familie (u. a. Familienzuwachs), angemessenen Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung sowie dem Quartier (u. a. attraktives Quartier).

##### Jungen / mittelalten Haushalten war die Erreichbarkeit am wichtigsten – Familien die Partnerschaft / Familie und die Eigentumsbildung und Älteren das Quartier

Für fast jeden dritten jungen / mittelalten Haushalt war die Erreichbarkeit des Standortes der Hauptgrund für die Neubaubeziehung. Für Familien und für Ältere war diese dagegen unwichtig. Familien legten häufiger als der Durchschnitt Wert auf die Aspekte Partnerschaft / Familie und die Eigentumsbildung. Familien war es auch besonders wichtig, in einen Neubau bzw. von einer Geschosswohnung in ein Ein-/Zweifamilienhaus zu ziehen. Die Infrastruktur war als Hauptgrund für die Wohnungswahl zwar auch für Familien nachrangig, sie spielte aber eine größere Rolle als für den Durchschnitt. Das betraf aber weniger das Kita- und Schulangebot als vielmehr die Nähe zu Grün- und Spielflächen.

Die Entscheidungen älterer Haushalte wichen in drei Punkten ab vom Durchschnitt. Der mit Abstand wichtigste Grund war das Quartier (attraktives Quartier, ruhiges Wohnen), das für Ältere dreimal wichtiger war als für junge / mittelalte Haushalte und Familien. Ältere entschieden sich zudem häufiger als die übrigen Haushaltstypen für die Wohnung

aufgrund der Nähe zu Freunden / Verwandten (dieser Grund wurde auch von den befragten Älteren in der Wanderungsbefragung oft genannt, vgl. Kapitel 3.3.4 und 3.6.5). Für Ältere spielte aber auch öfter eine Rolle, dass sie aus der vorherigen Wohnung ausziehen mussten.

### Hamburger Neubaubezieher legten Wert auf die Erreichbarkeit – Im Umland zählte die Preisgunst

Gegenüber Haushalten, die im Umland Neubau bezogen haben, war Neubaubeziehern in Hamburg vor allem die Erreichbarkeit des Standortes und die Partnerschaft / Familie wichtig, was vor allem daran liegt, dass der Anteil der jungen / mittelalten Haushalte an den Neubaubeziehern in Hamburg höher war als im Umland und dass anteilig ähnlich viele Familien in Hamburg wie im Umland ihren Wohnort gewählt haben. Für Umlandbewohner maßgeblich waren angemessene Kosten / Verfügbarkeit der Wohnung. Das lässt die Vermutung zu, dass Haushalte, die im Umland Neubau beziehen, und hierzu dürften auch Haushalte zählen, die aus Hamburg ins Umland gezogen sind, preissensibler sind als Haushalte, die sich das Wohnen im teuren Hamburger Neubau leisten können.

**Abbildung 76: Hauptgrund für die Wahl der Wohnung nach Haushaltstyp, Wohnort, Wohnform und Miete / Eigentum**

	Haushaltstyp			Wohnort		Wohnform			Miete/Eigentum		Gesamt
	Junge /mittelalte (1+2 PHH)	Ältere (1+2 PHH)	Familien	Hamburg	Umland	EZFH	MTW	ETW	Miete	Eigentum	
Erreichbarkeit	31%	-	10%	25%	11%	7%	30%	7%	30%	6%	20%
Partner / Familie	13%	10%	18%	17%	9%	7%	19%	11%	18%	9%	14%
Kosten / Verfügbarkeit	13%	10%	12%	9%	18%	22%	9%	7%	10%	16%	12%
Quartier	10%	30%	8%	9%	18%	10%	6%	32%	6%	20%	12%
Wohnung entsprach Vorstellungen	10%	5%	8%	10%	7%	2%	9%	18%	8%	9%	9%
Neubaupräferenz / wollte in Haus ziehen	5%	5%	14%	9%	7%	17%	6%	-	7%	9%	8%
Eigentumsbildung	6%	-	12%	8%	7%	20%	-	11%	1%	16%	7%
Nähe Freunde / Verwandte	4%	15%	6%	5%	7%	5%	8%	4%	7%	5%	6%
Sonstiges	4%	15%	2%	5%	4%	-	6%	7%	6%	3%	5%
Ich musste ausziehen	-	10%	6%	1%	7%	2%	5%	-	5%	2%	3%
Infrastruktur	3%	-	6%	3%	4%	7%	1%	4%	2%	5%	3%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Fallzahl</b>	<b>77</b>	<b>20</b>	<b>51</b>	<b>93</b>	<b>55</b>	<b>41</b>	<b>79</b>	<b>28</b>	<b>84</b>	<b>64</b>	<b>148</b>

EZFH: Ein-/Zweifamilienhaus, MTW: Mietwohnung, ETW: Eigentumswohnung

Erhöhte Werte sind grün markiert

Quelle: Wanderungsbefragung Hamburg 2020

**empirica**

---

**Hamburger Neubaubezieher legten Wert auf die Erreichbarkeit – im Umland zählten die Eigentumsbildung, die Kosten und das Quartier.**

Für Haushalte, die ihre Immobilie gekauft haben, spielten die Eigentumsbildung, das Quartier und die Kosten / Verfügbarkeit eine Rolle. Mieterhaushalten waren dagegen die Erreichbarkeit und die Partnerschaft / Familie wichtig.

## 5. Fazit

### 5.1 Wanderungsvolumen und Wanderungsstruktur

#### Hamburg wächst aufgrund eines durchschnittlichen jährlichen Wanderungsüberschusses von rund 20.000 Personen pro Jahr

Ende 2019 wohnten nach Angaben des Statistikamtes Nord 1,899 Mio. Einwohner in Hamburg.<sup>40</sup> In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl von Hamburg gewachsen, vor allem durch Wanderungs-, aber auch durch Geburtenüberschüsse. Zwischen 2013 und 2018 zogen nach Angaben des Statistikamtes Nord jedes Jahr im Schnitt rund 108.000 Personen nach Hamburg und rund 88.000 wieder fort, d. h. der Wanderungsüberschuss lag im Schnitt bei rund 20.000 Personen pro Jahr. In den Jahren 2015 und 2016 waren die Wanderungsüberschüsse aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen besonders hoch. Nach 2016 führte der Rückgang der Zuwanderung aus den TOP-Flüchtlingsländern wieder zu einer Normalisierung des Wanderungssaldos auf das Niveau von vor 2015. Die Wanderungen mit Deutschland machten zwar den größten Teil des Hamburger Wanderungsvolumens aus, der Saldo der Wanderungen gegenüber dem übrigen Deutschland war allerdings geringer als gegenüber dem Ausland. Gegenüber dem Hamburger Umland (sechs Umlandkreise) gab es in den letzten Jahren Wanderungsverluste.<sup>41</sup>

#### Rund 530.000 Zuwanderer im Zeitraum von 2013 bis 2018 – ohne zugezogene Flüchtlinge

Die vorliegende Untersuchung fokussiert sich auf die Wanderungsmotive von Zuwanderern nach Hamburg. Die in den letzten Jahren nach Hamburg gezogenen Flüchtlinge bleiben in der Analyse daher außen vor, da sie größtenteils weder freiwillig nach Hamburg noch an ihren ersten Wohnstandort in der Stadt gezogen sind. Ohne Personen mit einer Staatsangehörigkeit aus einem der TOP-Flüchtlingsländer<sup>42</sup> wanderten im Zeitraum von 2013 bis 2018 rund 530.000 Personen nach Hamburg. 70 % davon kamen aus Deutschland, 30 % aus dem Ausland. 10 % der Zugezogenen waren unter 18 Jahre, 50 % zwischen 18 und unter 30 Jahre, 37 % im Alter von 30 bis unter 65 Jahre und 3 % 65 Jahre und älter. Ein Vergleich Hamburgs mit den Top-7 Städten in Deutschland zeigt, dass diese Altersstruktur der Zuwanderung typisch für eine Großstadt ist (vgl. Abbildung 10).

---

<sup>40</sup> Nach Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Bevölkerungszahl von Hamburg am 31.12.2019 bei rund 1,85 Mio. Personen. Die Differenz zwischen den Daten von Statistikamt Nord und des Statistischen Bundesamtes ist begründet in unterschiedlichen Erfassungsmethoden (Statistisches Bundesamt: Bevölkerungsfortschreibung; Statistikamt Nord: Melderegister)

<sup>41</sup> Nach Daten des Statistischen Bundesamtes betrug der Wanderungsüberschuss von Hamburg mit dem Ausland in den Jahren 2013 bis 2018 in Summe rund 90.000 Personen, mit Deutschland ohne das Hamburger Umland waren es rund 46.000 Personen. Mit dem Hamburger Umland hatte Hamburg einen Wanderungsverlust von rund 44.000 Personen.

<sup>42</sup> Im Rahmen der Untersuchung wurden 25 TOP-Flüchtlingsländer definiert, aus denen der größte Teil der Flüchtlinge nach Deutschland zugewandert sind. Vgl. dazu auch Kapitel 2.3.1.

## 290.000 zugezogene Haushalte – jeder vierte zugezogene Einwohner Teil einer Familie

Da für den Wohnungsmarkt und für Wohnstandortentscheidungen weniger die Einwohnerzahl und die Altersstruktur als vielmehr die Zahl und Struktur der Haushalte entscheidend ist, wurde der Fokus bei der Wanderungsmotivbefragung auf Haushalte bzw. unterschiedliche Haushaltstypen und nicht auf zugezogene Einwohner gerichtet. Aus den Befragungsdaten konnten so durchschnittliche Haushaltsgrößen je nach Haushaltstyp ermittelt werden. Wendet man diese auf die Altersstruktur der nach Hamburg Zugezogenen an, dann ergeben sich die in nachfolgender Abbildung dargestellten Haushaltszahlen. Danach zogen im Zeitraum von 2013 bis 2018 rund 290.000 Haushalte nach Hamburg. Während Familien nur 12 % der zugezogenen Haushalte ausmachten, lag ihr Personenanteil aufgrund der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,5 Personen bei 24 %. Ältere Haushalte machten nur 3 % der Haushalte und ebenso der zugezogenen Personen aus.

**Abbildung 77: Schätzung der zwischen 2013 und 2018 nach Hamburg zugezogenen Haushalte**

Haushaltstyp	Zugezogene Personen		Zugezogene Haushalte		Personen je Haushalt
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Junge Ein-/Zweipersonenhaushalte (18 - u. 30 Jahre)	262.065	50%	174.710	61%	1,5
Familien	126.058	24%	36.017	12%	3,5
Ein-/Zweipersonenhaushalte im mittleren Alter (30 - u. 65 Jahre)	124.487	24%	69.159	24%	1,8
Ältere Ein-/Zweipersonenhaushalte ( 65 Jahre und älter)	15.675	3%	8.708	3%	1,8
<b>Gesamt</b>	<b>528.285</b>	<b>100%</b>	<b>288.594</b>	<b>100%</b>	<b>1,8</b>

Quelle: Eigene Berechnung, Personen je Haushalt aus der Wanderungsbefragung, Zugezogene Personen lt. Statistikamt Nord

empirica

## Nach Hamburg ziehen vor allem Haushalte mit höheren und mit geringen Einkommen

Nach den Daten der Wanderungsbefragung hatte jeder zweite im Zeitraum von 2013 bis 2018 nach Hamburg zugezogene Haushalt ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen im oberen Einkommensdrittel. Auch wenn vergleichbare Daten für andere Großstädte in Deutschland nicht verfügbar sind, weist zum einen der in den letzten Jahren stärker als in den übrigen Städten und Kreisen gestiegene Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit akademischer Ausbildung in den Top-7 Städten<sup>43</sup> darauf hin, dass es eine Fokussierung gutbezahlter Jobs in diesen wirtschaftsstarken Städten und damit auch in Hamburg gibt. Zum anderen zeigen Ergebnisse zur Mobilitätsforschung von Arbeitskräften in Deutschland, dass insbesondere gut ausgebildete, junge Fachkräfte in stärkerem Maß bundesweit wandern als weniger gut ausgebildete, ältere Beschäftigte. Auch das spricht dafür, dass ein hoher Anteil der nach Hamburg zugezogenen Haushalte überdurchschnittliche Einkommen erzielen. Angesichts der Bedeutung von Hamburg als wichtiger Hochschulstandort mit rund 110.000 Studierenden überrascht es nicht, dass jeder dritte zugezogene Haushalt im unteren Einkommensdrittel lag.

Auch bei den zugezogenen Haushalten aus dem Ausland dürfte eine entsprechende Einkommensdifferenzierung vorliegen. Neben den gut ausgebildeten Personen wanderten in

<sup>43</sup> Neben Hamburg sind das Berlin, München, Stuttgart, Frankfurt/Main, Düsseldorf und Köln.

den letzten Jahren vor allem auch aus Südosteuropa Haushalte zu, die nur über ein geringeres Erwerbseinkommen verfügen. Auch wenn nicht alle südosteuropäischen Zuwanderer mit niedrigem Einkommen sind, gibt die Entwicklung der Einwohnerzahl aus Rumänien und Bulgarien in Hamburg einen quantitativen Hinweis: Zwischen 2013 und 2017 wuchs die Zahl um rd. 7.850 Personen.<sup>44</sup> Demgegenüber waren unter den zugezogenen Haushalten solche mit mittleren Einkommen mit lediglich 14 % relativ selten vertreten.

### Zuzugsmotive der unterschiedlichen Haushaltstypen

Der Arbeitsplatz war für die zugezogenen Haushalte der wichtigste Grund nach Hamburg zu kommen. Für jeden dritten Befragten war das der Hauptgrund. Die relevanten Haushaltstypen sind die Berufsstarter, etablierte Haushalte im mittleren Alter sowie Familien. Die hohe Bedeutung des Arbeitsplatzes als Zuzugsgrund bestätigen auch Wanderungsuntersuchungen in anderen Großstädten. Allerdings ist der Arbeitsplatz für erwerbstätige Haushalte nicht allein maßgeblich. Denn neben den berufsbezogenen Gründen haben auch persönliche Motive – auch hier bestätigt durch die Befragungen in anderen Städten – ein großes Gewicht unter den Zuzugsgründen. Jeder fünfte Haushalt zog wegen der Partnerschaft oder der Familie nach Hamburg. Jeder siebte Befragte hat ein Studium oder eine Ausbildung in Hamburg begonnen (Haushaltstyp Studierende / Auszubildende). Das überrascht nicht angesichts von 110.000 Studierenden am Hochschulstandort Hamburg und zahlreicher berufsausbildender Betriebe in der Stadt. Jeder zehnte zugezogene Haushalt gab die Stadt Hamburg als wichtigsten Zuzugsgrund an. Das waren vor allem erwerbstätige junge und mittelalte Haushalte mit deutscher Staatsangehörigkeit (Haushaltstypen Berufsstarter und Etablierte). Für Familien und zugezogene ausländische Haushalte war die Stadt Hamburg als Zuzugsgrund unwichtig. Hauptmotiv für den Zuzug der wenigen älteren Haushalte war die Nähe zu Verwandten und Freunden. Oftmals ging das einher mit der Rückkehr in die Heimatstadt, die für ältere Haushalte deutlich öfter eine Rolle spielte als für die übrigen Haushaltstypen.

## 5.2 Standort- und Teilmarktauswahl der zuwandernden Haushaltstypen

### Differenzierung des Stadtgebietes in zehn Raumtypen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde das Hamburger Stadtgebiet räumlich typisiert. Hierfür wurden insgesamt zehn Raumtypen anhand der stadträumlichen Lage (zentral, Zwischenstadt, Stadtrand), der vorherrschenden Bebauungsstruktur (Mehrfamilienhäuser, Ein-/Zweifamilienhäuser) und dem Immobilienpreisniveau (unterdurchschnittlich, überdurchschnittlich) gebildet. Der größte Teil der Zuzüge von 2013 bis 2018 erfolgte in lediglich fünf Raumtypen. Dieser hohe Anteil überrascht nicht, da dort auch die meisten Einwohner wohnen (knapp 80%) und es die meisten Wohnungen gibt. Dabei handelt es sich um Raumtypen des Hamburger Zentrums, daran angrenzende Lagen des Raumtyps Zwischenstadt sowie um zwei Einfamilienhaus-geprägte Raumtypen am Hamburger Stadtrand (mit unter- und überdurchschnittlichem Preisniveau).

---

<sup>44</sup> Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, 2019: Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Drucksache 21/18396)

### **Jüngere und mittelalte Haushalte wählten zentrale Lagen, Familien und Ältere häufiger den Stadtrand – Familien und Ältere bildeten häufiger Eigentum**

Jüngere Haushalte zwischen 18 und unter 30 Jahre (Haushaltstypen Studierende / Auszubildende und Berufsstarter) zogen ebenso wie Haushalte im mittleren Alter (Haushaltstyp Etablierte) häufig in zentrale Lagen des Zentrums (Raumtyp 1) und der Zwischenstadt (Raumtypen 3 und 4). Familien und Ältere zogen demgegenüber häufiger an den Hamburger Stadtrand bzw. in Einfamilienhaus-geprägte Lagen.

Zugezogene wählten vor allem das Wohnen zur Miete, wobei das für Studierende / Auszubildende und Berufsstarter in besonderem Maße galt. Jeder dritte Studierende / Auszubildende zog in eine Wohngemeinschaft. Mehr Wert auf selbstgenutztes Eigentum beim Zuzug nach Hamburg legten dagegen Familien (16 % der zugezogenen Familien) und ältere Haushalte (20 %), auch wenn beide Gruppen im Schwerpunkt das Wohnen zur Miete wählten. Familien erwarben eher Einfamilienhäuser, während ältere Haushalte vor allem Wohnungen erwarben. Diese Präferenzen, gerade der Familien zu Gunsten des Einfamilienhauses, entsprechen den Ergebnissen zahlreicher vorangegangener empirischer Studien, zuletzt vom Institut der deutschen Wirtschaft.<sup>45</sup> Allerdings muss hier nochmal differenziert werden zwischen den nach Hamburg zuziehenden und den in der Wohnungs-marktregion umziehenden Haushalten. Bei Letzteren fällt die Präferenz nach dem Eigenheim nochmals deutlich höher aus (vgl. Aussagen weiter unten).

### **Ein hohes Einkommen führt nicht automatisch an einen teuren Standort in eine große Wohnung – Jede vierte Familie zog beim Zuzug in ein Einfamilienhaus**

Beim Zuzug nach Hamburg führte ein geringes Einkommen nicht automatisch dazu, dass ein preiswerter Wohnstandort gewählt wurde. Das gleiche galt auch im umgekehrten Fall bei hohen Haushaltseinkommen. Ausnahmen waren zum einen Studierende / Auszubildende, die trotz ihrer üblicherweise geringen Einkommen häufig in zentrale und damit teure Lagen zogen. Zum anderen wählten Berufsstarter seltener als etablierte Haushalte zentrale und teure Standorte, und dass, obwohl beide Haushaltstypen über ähnlich hohe Einkommen verfügen.

In stärkerem Maße als die Standortwahl beeinflusste das Einkommen die Ausstattung einer Wohnung. Haushalte im oberen Einkommensdrittel wählten überdurchschnittlich oft Neubauten, Wohnungen mit Balkon und Terrasse, mit Garten, mit Stellplatz und barrierearm ausgestattete Wohnungen. Bei der Wohnfläche und bei den Mietkosten war die Einkommensabhängigkeit nicht so eindeutig. Zwar wählten in der Gesamtschau Haushalte mit höheren Einkommen auch größere Wohnflächen als Haushalte im unteren Einkommensdrittel. Es gab jedoch auch Ausnahmen von diesem Muster. Familien bezogen überdurchschnittlich häufig große Wohnflächen, hatten aber einen unterdurchschnittlichen Anteil im oberen Einkommensdrittel. Von Berufsstartern hätte man erwarten können, dass ihr relativ hohes Einkommen auch zu einer größeren Wohnflächeninanspruchnahme führt, was aber nicht der Fall war. Teilweise gab es Einkommensabhängigkeiten innerhalb der Haushaltstypen (z. B. einkommensstärkere Familien wählten häufiger größere Wohnflächen als Familien mit geringeren Einkommen). Für Familien, die nach Hamburg zugezogen sind, hatte das Einfamilienhaus eine relativ hohe Bedeutung. Jede vierte Familie zog

---

<sup>45</sup> Oberst, C. und Voigtländer, M.: IW-Gutachten – Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Köln, 2021.

entweder in ein gemietetes oder gekauftes Einfamilienhaus. Bei den gezahlten Gesamtmieten gab es ähnliche Zusammenhänge wie bei den Wohnflächen.

Kompromisse bei der Wohnungssuche müssen vor allem Haushalte mit geringen Einkommen machen, die über eine geringere Wahlfreiheit verfügen als Haushalte mit einem höheren Einkommen. Die Befragung verdeutlicht, dass bestimmte Haushalte mit geringem Einkommen bei bestimmten Merkmalen möglichst wenige Kompromisse eingehen. Das betrifft in erster Linie Studierende bei der Lage der Wohnung (relativ preisgünstige, schlecht ausgestattete Wohnungen in relativ teuren Lagen) und bei Familienhaushalten bei der Größe der Wohnung.

### **Haushalte mit geringen Einkommen wählten ihre erste Wohnung in Hamburg öfter aus Kosten- und Verfügbarkeitsgründen**

Die Wahlfreiheit von Haushalten im unteren Einkommensdrittel ist im Vergleich zu Haushalten im oberen Einkommensdrittel eingeschränkter. Dies drückt sich auch in den Ergebnissen der Befragung aus. Nach Hamburg zugezogene Haushalte im unteren Einkommensdrittel entschieden sich häufiger als der Durchschnitt für ihre Wohnung aus Kostengründen bzw. aus Gründen der Verfügbarkeit und Erreichbarkeit. Das wird durch eine aktuelle Wanderungsmotivuntersuchung in Dortmund bestätigt. Demgegenüber wählten zugezogene Haushalte mit höheren Einkommen häufiger als alle zugezogenen Haushalte eine Wohnung, weil diese ihren Vorstellungen entsprach, aufgrund des Quartiers oder um mit dem Partner bzw. der Familie zusammenzuziehen. Für Familien waren das Quartier (u. a. aufgrund seiner Attraktivität) und eine familiengerechte Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze) Gründe für die Wahl des ersten Wohnstandortes in Hamburg. Die Hauptmotive für den Zuzug nach Hamburg korrespondierten teilweise mit den Gründen der Wohnstandortwahl. So war für ältere Haushalte, die aufgrund der Nähe zu Verwandten und Freunden nach Hamburg zogen, dieser Aspekt auch ein Grund für die Wahl des ersten Wohnstandortes in Hamburg.

### **20 % der Zugezogenen kamen mit einer temporären Perspektive – 60 % davon haben ihren zeitlich befristeten Blick mittlerweile aufgegeben**

Jeder fünfte nach Hamburg zugezogene Haushalt zog mit einem zeitlich befristeten Blick in die Stadt. In erster Linie hatten jüngere Haushalte (Haushaltstypen Studierende / Auszubildende und Berufsstarter) eine temporäre Perspektive. Hauptgründe für den Zuzug dieser beiden Gruppen waren einerseits das Studium bzw. der Ausbildungsplatz und andererseits der Arbeitsplatz. Bei den übrigen Haushaltstypen war die temporäre Perspektive weniger ausgeprägt. Studierende, Berufsstarter und Familien mit ausländischer Staatsangehörigkeit kamen öfter temporär nach Hamburg als die entsprechenden Haushaltstypen mit deutschem Pass.

Seit dem Zuzug nach Hamburg haben 60 % der Haushalte, die mit einem zeitlich befristeten Blick kamen, ihre temporäre Perspektive aufgegeben. Das waren vor allem die Haushaltstypen Berufsstarter, Etablierte aber auch Familien. Die Hauptgründe für den Perspektivwechsel waren die Bewertung von Hamburg als lebenswerte Stadt, berufliche Gründe (z. B. unbefristete Stelle nach der Probezeit oder der Wechsel vom Studium in den ersten Job) sowie persönliche Gründe, d. h. Partnerschaft und Familie. Bei Studierenden ist es nicht überraschend, dass diese bislang seltener ihre temporäre Perspektive aufgegeben

haben als die o.g. Haushaltstypen, da sie nach wie vor studieren und der weitere Lebensweg noch vergleichsweise offen ist.

### **Die Hälfte der Zugezogenen machte Kompromisse bei der Wohnungswahl**

Kompromisse bei der Wohnstandortwahl mussten viele nach Hamburg zugezogene Haushalte machen. Mindestens jeder zweite Haushalt war davon betroffen. Dabei waren jüngere Haushalte (Haushaltstypen Studierende / Auszubildende und Berufsstarter) kompromissbereiter als ältere Haushaltstypen und als Familien. Die Häufigkeit von Kompromissen wurde nicht vom Haushaltseinkommen beeinflusst. Nach Hamburg zugezogene Haushalte im oberen Einkommensdrittel gingen ebenso häufig Kompromisse ein wie Haushalte im unteren Einkommensdrittel. Während Studierende häufiger Kompromisse beim Quartier und bei der Erreichbarkeit des Wohnstandortes machen mussten, spielten bei Familien und bei älteren Haushalten die Wohnkosten eine wichtigere Rolle. Es ist nachvollziehbar, dass nur Haushalte, die über eine entsprechende Kaufkraft (oberes Einkommensdrittel) verfügen, auch Kompromisse bei den Wohnkosten machen konnten. Haushalte mit einer begrenzten Kaufkraft (unteres Einkommensdrittel) mussten in anderen Bereichen Kompromisse machen, wie z. B. bei der Erreichbarkeit. Dass Zugezogene mit einer temporären Perspektive häufiger Kompromisse beim ersten Wohnstandort machten, überrascht nicht, bedenkt man, dass insbesondere Studierende überdurchschnittlich oft eine temporäre Perspektive beim Zuzug nach Hamburg hatten. Im Zeitablauf gab es keine Veränderung der Kompromissbereitschaft, d. h. Haushalte, die 2017 / 2018 zuzogen, gingen nicht häufiger Kompromisse ein als Zugezogene der Jahre 2013 / 2014.

### **5.3 Weiteres Wanderungsverhalten der Haushaltstypen**

#### **Fast jeder zweite Zugezogene ist mittlerweile wieder umgezogen – jüngere Haushalte sind am häufigsten umgezogen**

Die weiteren Wanderungsbewegungen der seit 2013 nach Hamburg zugezogenen Haushalte innerhalb von Hamburg lassen sich aus der Wanderungsstatistik nur eingeschränkt abbilden, da in der innerstädtischen Umzugsstatistik des Untersuchungszeitraums 2013 – 2018 alle in Hamburg lebenden Personen enthalten sind, d. h. auch die Personen, die schon vor 2013 in Hamburg lebten. Hier gibt die Wanderungsbefragung nähere Einblicke. Danach ist fast jeder zweite seit 2013 Zugezogene schon wieder in Hamburg umgezogen. Diese auf den ersten Blick überraschend hohe Zahl relativiert sich, wenn man die Umzüge herunterbricht auf Einzeljahre. Die durchschnittliche jährliche Umzugshäufigkeit bzw. Fluktuation der zwischen 2013 und 2018 nach Hamburg zugezogenen Haushalte lag bei 6,5 %. Zum Vergleich: Die aus der innerstädtischen Wanderungsstatistik ermittelte personenbezogene Umzugsintensität betrug im gleichen Zeitraum rund 6 %. Die Umzugshäufigkeit war altersabhängig. Junge Haushalte, insbesondere Studierende, zogen am häufigsten um und Ältere am seltensten. Auch diese altersspezifischen Umzugshäufigkeiten werden durch die innerstädtische Wanderungsstatistik bestätigt.

### **Veränderung des Haushaltstyps führt oft auch zu veränderten Wohnpräferenzen und zum innerstädtischen Umzug – Berufsstarter suchen innerstädtisch, Familien und Ältere wollen in der Nähe bleiben**

Der innerstädtische Umzug fand auch vor dem Hintergrund von Veränderungen bei den Haushaltstypen statt. Aus Berufsstartern wurden Familien. Studierende / Auszubildende begannen ihren ersten Job und wurden zum Haushaltstyp Berufsstarter. Mit diesen Veränderungen von Haushaltstypen haben sich häufig auch die Wohnpräferenzen verändert und teils auch die Wahlfreiheiten mit gestiegenen Einkommen erhöht. Bei der innerstädtischen Wohnungssuche waren Studierende / Auszubildende räumlich am flexibelsten und suchten häufig hamburgweit. Berufsstarter hatten hingegen eine klare Präferenz für eine Wohnung in der Hamburger Innenstadt. Für Familien und ältere Haushalte war die räumliche Nähe bei der Wohnungssuche wichtig. Sie suchten häufiger als andere Haushaltstypen eine Wohnung im selben Viertel.

### **Viele Haushalte zogen innerhalb ihres Raumtyps um – Veränderungen des Raumtyps auch aufgrund von „Überschwappeffekten“**

Viele Haushalte, die nach ihrem Zuzug nach Hamburg mittlerweile wieder umgezogen sind, haben ihren neuen Wohnstandort im gleichen Raumtyp gewählt. Aus der empirischen Wanderungsforschung ist bekannt, dass Umzüge innerhalb einer Wohnungsmarkregion infolge vorhandener Netzwerke stark nahbereichsorientiert sind. Dominant sind Gründe der Wohnungsoptimierung, weniger der Standortoptimierung. So bestätigt auch die Analyse der innerstädtischen Wanderungsstatistik die Präferenz, im Raumtyp wohnen zu bleiben.

Der räumliche Fokus auf die nähere Umgebung wird auch von Hamburger Wohnungsmarktakeuren bestätigt, die im Rahmen der vorliegenden Studie befragt wurden. Ein Gutachten zum Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnungsversorgung in Hamburg beziffert den Radius der Bezieher von Neubauprojekten um den vorhergehenden Wohnstandort mit rund vier bis fünf Kilometern.<sup>46</sup> Wenn Haushalte beim Umzug in Hamburg ihren bisherigen Raumtypen verlassen haben, spielten mit hoher Wahrscheinlichkeit preis- und verfügbarkeitsgetriebene „Überschwappeffekte“ eine Rolle, d. h. Haushalte haben ihren Suchradius nach und nach erweitert, um etwas passendes zu finden. Befragte Experten berichten davon, dass Haushalte, die z. B. in der Neustadt (Raumtyp 1) keine nachfragegerechte Wohnung fanden, dann in die angrenzenden Stadtteile des Raumtyps 3 und 4 (Zwischenstadt) gezogen sind.

### **Ebenso wie beim Zuzug hatte das Einkommen beim Umzug einen geringen Einfluss auf die Wahl des Raumtypen**

Beim räumlichen Umzugsgeschehen war die Wahl der Raumtypen beim Umzug ähnlich wie beim Zuzug nach Hamburg. Das heißt Studierende / Auszubildende, Berufsstarter und etablierte Haushalte wählten häufiger zentrale Raumtypen (Raumtypen 1, 3 und 4) und Familien und ältere Haushalte zogen häufiger in Raumtypen des Hamburger Stadtrands.

---

<sup>46</sup> Stadt Hamburg, 2014: Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg

Das bedeutet auch, dass es beim Umzug keine klaren Abhängigkeiten der Raumtypenwahl vom Haushaltseinkommen gab.

### **Fast jede zweite in Hamburg umgezogene Familie wählte ein Einfamilienhaus – hohe Präferenz für die Eigentumsbildung**

Auch wenn zwei Drittel der in Hamburg umgezogenen Familien beim Umzug wieder in eine Mietwohnung zogen, legten Familien beim Umzug in der Stadt deutlich mehr Wert zum einen auf das Wohnen im Einfamilienhaus und zum anderen auf die Eigentumsbildung. Während beim Zuzug nach Hamburg 26 % der Familien in ein Einfamilienhaus zogen, waren es beim Umzug innerhalb Hamburgs bereits 42 %. Damit verbunden ist vergleichsweise häufig die Eigentumsbildung (beim Zuzug erwarten 13 % der Familien ein selbstgenutztes Einfamilienhaus, beim Umzug: 29 %). Da Umzüge im Vergleich zu den Zuzügen häufiger wohnungs- und standortoptimierend sind und gleichzeitig – bei Familien allerdings im geringen Ausmaß – sich die temporäre zu Gunsten einer dauerhaften Perspektive wandelt, drücken die Umzüge von Familien in stärkerem Maße die Präferenzen von Familien aus als die Zuzüge. Bei entsprechender Angebotssituation in Hamburg ist davon auszugehen, dass der Anteil der in das Einfamilienhaus ziehenden Familien noch größer ausfallen würde. Ein Teil der Familien, die in Hamburg nicht fündig werden, weicht auf das Umland aus. Ein anderer Teil trifft in der Abwägung zwischen dem Wohnen im Einfamilienhaus im Umland inkl. Pendeln und dem Wohnen im Mehrfamilienhaus in Hamburg mit geringeren Pendeldistanzen die Entscheidung zugunsten von Wohnstandorten in Hamburg.

Die hohe Präferenz von Familien für die Eigentumsbildung führte auch dazu, dass sich gegenüber dem Zuzug nach Hamburg der Anteil von Eigentumswohnungen beim Umzug verdreifachte (Zuzug: 3 %, Umzug: 9 %). In diesem Kontext überrascht es nicht, dass Familien beim innerstädtischen Umzug auf größere Wohnflächen gezogen sind. Wohnten beim Zuzug nach Hamburg 62 % der Familien auf 80 m<sup>2</sup> und mehr, so waren es beim Umzug 81 %.

### **Persönliche Motive waren beim Umzug wichtiger als beim Zuzug nach Hamburg – Kompromisse bei den Wohnkosten beim Umzug häufiger als beim Zuzug**

Die Hauptgründe für die Wohnungswahl unterscheiden sich zwischen den zuziehenden und umziehenden Haushalten. Während die Kosten bzw. die Verfügbarkeit einer Wohnung und die Erreichbarkeit des Wohnstandortes beim Zuzug die häufigsten genannten Gründe der Haushalte waren, spielten beim Umzug persönliche Motive eine wichtigere Rolle. Darunter fallen in erster Linie das Zusammenziehen mit dem Partner und der Familienzuwachs.

Die Gründe und Motive unterscheiden sich nach dem Einkommensniveau. So entschieden sich Haushalte mit geringem Einkommen beim innerstädtischen Umzug am häufigsten für ihre neue Wohnung aufgrund der Erreichbarkeit einerseits und den Kosten und der Verfügbarkeit der Wohnung andererseits. Es dominieren funktionale Kriterien. Dagegen wählten Haushalte mit höherem Einkommen die Wohnung häufiger aus persönlichen Gründen oder weil die Wohnung ihren Vorstellungen entsprach. Zudem war vor allem für Familien aber auch für ältere Haushalte die Eigentumsbildung der Hauptgrund für die Wahl der derzeitigen Wohnung. Beim Umzug machten Haushalte in gleichem Maß Kompromisse wie beim Zuzug nach Hamburg, wobei gegenüber dem Zuzug nach Hamburg die Wohnkosten eine größere Rolle spielten.

## Umzugsabsichten sind altersabhängig – 60 % der Familien präferieren ein selbstgenutztes Einfamilienhaus

Rund 40 % der in Hamburg befragten Haushalte befassten sich zum Befragungszeitpunkt mit dem Gedanken an einen Umzug, wobei der Konkretisierungsgrad von bereits feststehendem neuen Wohnstandort (7 %) über die aktuelle Suche (12 %) bis hin zu der Wahrscheinlichkeit, in den kommenden zwei bis drei Jahren umzuziehen (24 %) reichte. Die Umzugsabsicht bzw. der Wunsch umzuziehen, hängt vom Alter ab. Knapp 80 % der älteren Haushalte wollen so lange wie möglich in ihrer aktuellen Wohnung bleiben. Bei den Studierenden / Auszubildenden und den Berufsstartern liegen diese Anteile lediglich bei 23 % bzw. 24 % und bei Familien bei 45 %. Studierende / Auszubildende und erwerbstätige junge und mittelalte Ein- und Zweipersonenhaushalte (v. a. Berufsstarter und etablierte Haushalte) suchen in erster Linie eine frei finanzierte Mietwohnung. Familien präferieren das Eigenheim. Berufsstarter wünschen sich häufiger als andere Haushaltstypen eine Eigentumswohnung. Die Vorstellung über den zukünftigen Wunschstandort unterscheidet sich nicht von den Präferenzen der nach Hamburg Zugezogenen bzw. der Umgezogenen, d. h. Studierende / Auszubildende und Berufsstarter bevorzugen die Innenstadt, während Familien den Stadtrand (30 % der umzugsbereiten Familien) und auch das Umland (23 %) präferieren.

### 5.4 Wohnungsneubau und Wanderungen

Auch wenn die meisten Zuwanderer nach Hamburg in den Bestand ziehen, ist der Neubau auch für Zuwandernde attraktiv und eine Option beim Zuzug nach Hamburg. Nach der Wanderungsbefragung sind die seit 2013 zugezogenen Haushalte zu 14 % in Neubauten gezogen. Im Vergleich dazu betrug der Anteil von Neubauwohnungen der Jahre 2013 bis 2018 am gesamten Wohnungsbestand in Hamburg nur 5 %. Zuziehende Haushalte verteilen sich also nicht gleichmäßig über den Wohnungsbestand.

Der vergleichsweise hohe Anteil ist aber kein Indiz dafür, dass der Neubau von Wohnungen die Zahl zuziehender Haushalte erhöhen würde bzw. vermehrt Haushalte anzieht. Vielmehr verhindert (nachfragegerechter) Wohnungsneubau die Fortwanderung von Haushalten in das Umland. Der hohe Anteil von zuziehenden Haushalten im Neubau hängt mit der relativen Verfügbarkeit der Wohnungen zusammen. Während Neubauwohnungen zum Zeitpunkt des Markteintritts unbewohnt und damit vollständig (zu 100 %) verfügbar sind, trifft dies auf Bestandswohnungen je nach Fluktuationsrate nur auf ca. 5 % bis 8 % der Wohnungen zu. Der Anteil von zugezogenen Haushalten in Neubauten ist damit ein Knappheitsindikator: Je höher der Anteil, desto knapper das Angebot und desto geringer die Chance für zuziehende Haushalte auf dem Bestandmarkt eine freie Wohnung zu finden. Zudem verfügten nach der Befragung zuziehende Haushalte über ein überdurchschnittliches Einkommen im Vergleich zu den Bestands Haushalten und waren deshalb eher in der Lage eine vergleichsweise teure Neubauwohnung zu finanzieren.

Am häufigsten wählten ältere Haushalte, Familien und etablierte Haushalte einen Neubau. Bei diesen Haushaltstypen zog wenigstens jeder fünfte Haushalt in einen Neubau. Zugewanderte jüngere Haushalte, d. h. insbesondere Studierende / Auszubildende wählten dagegen selten eine Neubauwohnung. Das relativ geringe Einkommen dürfte der Hauptgrund hierfür sein. Zugezogene Berufsstarter, die einen Neubau gewählt haben, zogen fast nur in freifinanzierte Mietwohnungen. Etablierte Haushalte und ältere Haushalte wählten etwa jeweils hälftig Neubaumiet- und Eigentumswohnungen. Die Präferenz von

Familien für Einfamilienhäuser zeigt sich auch im Neubau. Jede zweite Familie, die beim Zuzug nach Hamburg in einen Neubau zog, wählte ein Einfamilienhaus.

Nach der Befragung in Neubaugebieten in der Region lag der Anteil von Zugezogenen von außerhalb Hamburgs in den vier Neubaustandorten in der Stadt Hamburg bei fast 40 %. Der größte Teil davon kam aus der Fernwanderung, d. h. insbesondere aus dem übrigen Deutschland (ohne das Umland). Es zogen selten Haushalte aus dem Umland in einen Neubau in Hamburg. Besonders Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hatten eine hohe Relevanz für Zuwanderer. In mehr als 40 % der Neubauwohnungen an den vier untersuchten Hamburger Neubaustandorten zog ein Haushalt von außerhalb ein. Bei den Ein-/Zweifamilienhäusern lag der Anteil von Zuwanderern von außerhalb bei 13 %. Das hängt auch damit zusammen, dass Familienhaushalte im Vergleich zu den Bestands Haushalten einen geringen Anteil an allen zugewanderten Haushalten ausmachen. Gleichwohl richtete sich der Neubau von Eigenheimen im Vergleich zum Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich stärker an die bereits in Hamburg lebenden Haushalte. Er trägt damit auch relativ betrachtet stärker zu Verhinderung von Abwanderung unter den Familienhaushalten bei.

In den Neubaustandorten des Umlandes kommt im Vergleich zu den Hamburger Neubaustandorten ein sehr viel höherer Anteil der Bewohner aus der Wohnungsmarktregion, vor allem aus dem Umland (jede dritte Neubauwohnung wird von einem Haushalt bezogen, der im Umland wohnte), insbesondere aber aus der Stadt Hamburg (41 %). Bei Ein-/Zweifamilienhäusern ist der Anteil an Hamburgern im Neubau im Umland nochmals überdurchschnittlich (46 %). Im Unterschied zu den Hamburger Neubaustandorten entfalten die Neubaustandorte im Umland eine Anziehungswirkung auf Hamburger Haushalte (vor allem Familien), die kein adäquates Angebot in der Stadt Hamburg gefunden haben und daher ins Umland gezogen sind. Aber auch bei Geschosswohnungen im Umland kamen 38 % aus der Stadt Hamburg. Der Anteil von Fernzuwanderern in Neubauten im Umland liegt bei 26 %.

## 5.5 Mittelfristige Trends in den Wanderungsbewegungen

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose von Statistikamt Nord wird die Zahl der Einwohner von Hamburg in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Im Zeitraum von 2017 bis 2040 reicht der Einwohnerzuwachs je nach Berechnungsvariante von +118.000 (Variante W1) bis +220.000 Personen (Variante W3). Der Zuwachs ist sowohl auf Geburtenüberschüsse als auch auf einen Wanderungsgewinn zurückzuführen. In der Variante W1 fällt die Zuwanderung geringer aus und führt bis 2040 zu einem Rückgang der besonders wanderungsrelevanten Bewohner in der Altersgruppe der 20- bis unter 65-Jährigen um 3,4 %. Bei der Variante W3, die von einer hohen Zuwanderung ausgeht, steigt die Zahl der 20- bis unter 65-jährigen Einwohner um 2,8 %.<sup>47</sup>

Hinsichtlich der Wanderungstrends gibt es nach wie vor verschiedene Prognosen und Auffassungen. In einer aktuellen Analyse von DB Research wird zwar erwartet, dass „Deutschland nach der Corona-Krise weitere kräftige Zuwanderungsimpulse erhalten“ dürfte und

---

<sup>47</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2019: Bevölkerungsprognose für Hamburg, Statistik informiert Nr. 89/2019 (abrufbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI19\\_089.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI19_089.pdf)).

dass eine Stadt mit hoher Lebensqualität wie Hamburg in diesem Kontext mehr Zuwanderer als bislang anziehen könnte.<sup>48</sup> Das wird allerdings auch an die Bedingung gekoppelt, dass auch die Mieten relativ stabil bleiben müssten. Auch wenn DB Research zuversichtlich ist, dass die Stadt Hamburg zukünftig mit einem gesteigerten Wohnungsbau einen wichtigen Beitrag zur Mietstabilisierung leisten kann, wird nicht ausgeschlossen, dass es eben auch anders kommen kann und ein gebremster Wohnungsneubau einen neuen Preiszyklus auf dem Hamburger Immobilienmarkt verursachen könnte. Das wiederum würde mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die Zuwanderung bremsen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Hamburger Wanderungstrends der Jahre 2013 – 2018 analysiert. Diese können Hinweise auf die zukünftige Wanderungsentwicklung in mittelfristiger Perspektive liefern:

### **Wanderungsgeschehen mit dem übrigen Deutschland (Deutschland ohne Umland)**

Das Binnenwanderungsgeschehen in Deutschland ist seit der zweiten Hälfte des ersten Jahrzehnts der 2000er Jahre durch ein Wanderungsmuster gezeichnet, welches das Forschungsinstitut empirica als Schwarmverhalten bezeichnet. Das Schwarmverhalten führte zu einer Konzentration der damals nachwachsenden Generation im Alter von 20 bis maximal 35 Jahren auf ausgewählte Schwarmstädte. Von diesem Wanderungsmuster hat auch die Stadt Hamburg profitiert.

Gleichwohl ist der Wanderungsüberschuss mit dem übrigen Deutschland in den letzten Jahren stetig gesunken (vgl. Kapitel 2.1). Ausschlagend war die leicht rückläufige Zahl an Zuzügen, während sich die Fortzüge kaum verändert haben. Da sich die Zahl der in Deutschland lebenden Personen in der hochmobilen Altersklasse von 18 bis unter 30 Jahren im gleichen Zeitraum kaum verändert hat, deutet dies bereits auf eine leicht nachlassende Attraktivität Hamburgs in dieser Altersklasse hin. In den kommenden Jahren wird nach Prognosen des Bundes und der Länder bis 2030 bzw. 2032 (je nach Variante) die Zahl der Personen in der hochmobilen Altersgruppe nach der 14. koordinierten Bevölkerungsprognose selbst in der zuwanderungsintensivsten Variante 3 mit relativ hoher Auslandszuwanderung um bis zu 10 % sinken.<sup>49</sup> Auch bei unveränderter Attraktivität Hamburgs und gleichbleibenden Zuzugsraten aus den Herkunftsregionen, nimmt dann entsprechend die Zuwanderung nach Hamburg demografisch bedingt ab, weil das Zuwanderungspotenzial aus dem übrigen Deutschland zurück geht.

Jüngste Wanderungsuntersuchungen des Forschungsinstituts empirica zeigen, dass die jüngeren, nachkommenden Einwohner (deutscher Staatsangehörigkeit) weiterhin bis zum Alter von etwa 30 Jahren die ländlichen Räume verlassen und in die Groß- und Schwarmstädte ziehen. Das Schwarmverhalten ist weiterhin intakt. Allerdings gewinnen die ländlichen Räume wieder durch Zuwanderungen von Personen jenseits der 30 Jahre.

---

<sup>48</sup> DB Research, 2020: Hamburgs Wohnungsmarkt – Miet- und Preiswachstum fallen, das Zyklusende ist nah

<sup>49</sup> In allen drei Varianten der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes geht die Zahl der Einwohner zwischen 20 und unter 67 Jahren bis zum Jahr 2030 zurück. Bis 2040 kommt es zu einem weiteren Rückgang dieser für die Wanderung relevanten Altersgruppe (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabellen/variante-1-2-3-altersgruppen.html;jsessionid=42F4DE752A8F8887510B3CBCD04FF43D.live741>)

Familien verlassen die Groß- und Schwarmstädte und ziehen nicht nur in die Umlandkreise, sondern auch in die weiter entfernten ländlichen Räume (vgl. Abbildung 78).<sup>50</sup>

Ausschlaggebend für diese Entwicklung sind vermutlich graduelle Änderungen in den Abwägungen des Für und Wider der Haushalte zwischen den Wohnstandorten. Ein Argument für die ländlichen Räume ist die veränderte Relation der Wohnkosten, ein anderes die verbesserten Arbeitsmarktperspektiven.

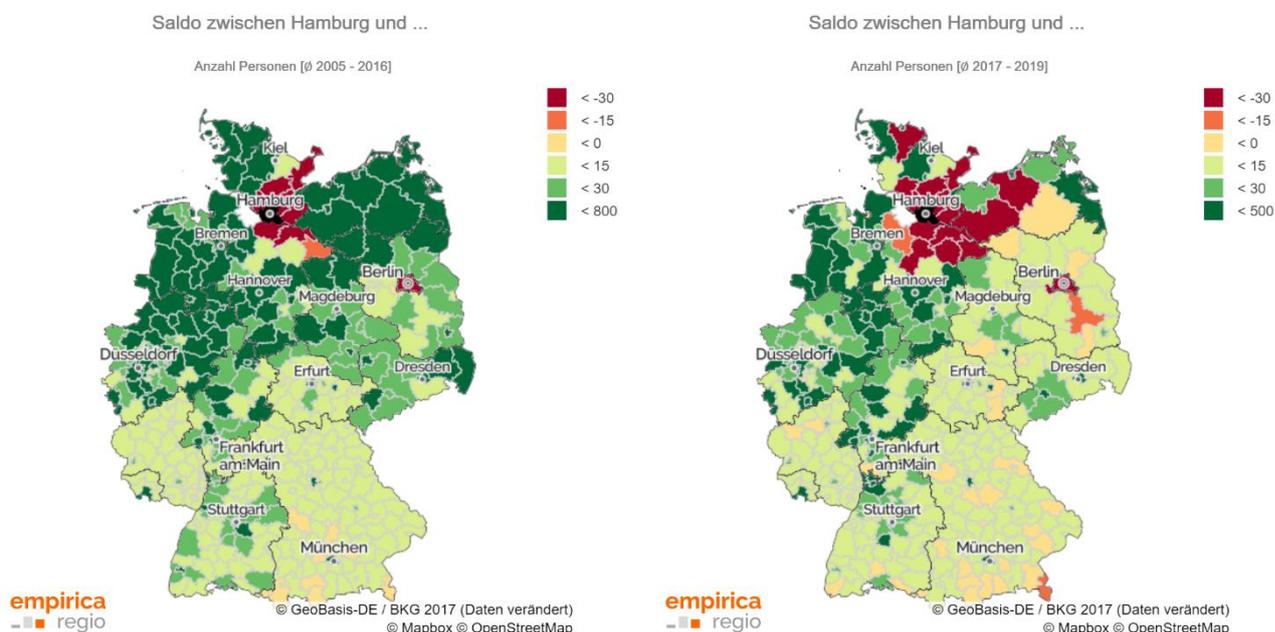
Das Ende des betrachteten Zeitraums bei der Analyse des Wanderungsgeschehens bzw. für die Befragung der Haushalte, die nach Hamburg zugezogen sind, liegt vor Beginn der Corona-Pandemie. Entsprechend kann auf Basis dieser Ergebnisse über die längerfristigen Wirkungen der Corona-Pandemie auf das Wanderungsgeschehen Hamburgs keine Aussage getroffen werden. Bekannt ist aus anderen Analysen des Forschungsinstituts empirica, dass die Zahl der Zuzüge in der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen insbesondere aus dem Ausland (dabei dürfte es sich größtenteils um Studienanfänger handeln) deutlich zurückgegangen ist.

Darüber hinaus können die Effekte der Corona-Pandemie die Position der ländlichen Räume gegenüber den Städten weiter steigern. Das Landleben zeigt sich in dieser Phase resilienter gegenüber der Pandemie als die Großstadt. Die Vorteile der Städte im Bereich der zentralörtlichen Einrichtungen und der Daseinsvorsorge insbesondere im kulturellen Bereich oder im Freizeitbereich kommen während des Lockdowns nicht zur Geltung, weil entsprechende Einrichtungen weitgehend geschlossen sind. Eine besonders starke Veränderung könnte sich durch die zukünftig gegebenenfalls vermehrte Nutzung von Homeoffice ergeben. Damit würden die Raumüberwindungskosten zwischen Wohn- und Arbeitsort an Bedeutung verlieren. Zusätzlich bedarf es, um dauerhaft im Homeoffice arbeiten zu können und zu wollen, eines eigenständigen abgeschlossenen Raumes. Ein solcher steht im Einfamilienhaus eher zur Verfügung. Die großstädtische Wohnung im Mehrfamilienhaus ist für Homeoffice dagegen weniger geeignet.

---

<sup>50</sup> Bislang unveröffentlichte empirica-Studie im Rahmen des Frühjahrsgutachten 2021 der Immobilienweisen im Auftrag des ZIA.

**Abbildung 78: Binnenwanderungssalden der Stadt Hamburg 2005 bis 2016 und 2017 bis 2017 (Ø p.a.)**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2021, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Im Ergebnis dieser beiden Effekte, dem demografischen Effekt und Ländlichen-Raum-Effekt (ggf. unterstützt durch den Corona-Effekt), könnte das Wanderungsgeschehen Hamburgs mit dem übrigen Deutschland in den kommenden Jahren von zwei Seiten unter Druck geraten: Aufgrund des demografischen Effektes könnte die Anzahl der zuziehenden Personen sinken, der Ländliche-Raum-Effekte (positiveren Wahrnehmung der ländlichen Räume als Wohnstandort) erhöht die Abwanderungswahrscheinlichkeit insbesondere von Familien.

**Wanderungsgeschehen mit dem Umland**

Setzt sich der Trend in der Wohnungsmarktregion fort, dann könnten die Wanderungsverluste mit dem Hamburger Umland weiter steigen. Dabei könnten insbesondere zunehmende Wanderungsverluste von Familien eine Rolle spielen, wenn man berücksichtigt, dass Familien eine hohe Präferenz für das Wohnen im Einfamilienhaus einerseits und andererseits für die Eigentumsbildung haben. Wie die Wanderungsbefragung zeigt, kann sich schon heute jede vierte umzugsbereite Familie in Hamburg vorstellen, in das Hamburger Umland zu ziehen. Die Neubaubefragung an Neubaustandorten im Hamburger Umland hat gezeigt, dass Familien aus Hamburg dort einen Großteil der Neubaubezieher insbesondere im Einfamilienhausegment ausmachen. Vor diesem Hintergrund ist zu urteilen, dass das Niveau des familiengerechten Wohnungsbaus in der Stadt einen Einfluss auf den Grad und die Stärke der Familiensuburbanisierung hat.

Gleichwohl ist auch zu urteilen, dass es aus Sicht der Familienhaushalte im Kern nicht um das Einfamilienhaus an sich, sondern vor allem um familiengerechte Wohnformen geht. Das Einfamilienhaus steht traditionell für die familiengerechte Wohnform schlechthin,

was nicht bedeutet, dass neue Wohnformen nicht ebenso familiengerecht sein können. Für die Stadt Hamburg ist dieser Punkt eingedenk der Präferenzen wandernder Familienhaushalte wichtig: Denn auch wenn viele umgezogene Familien nach der Befragung das Einfamilienhaus bevorzugen, so ist es aus verschiedenen Gründen (städtebaulicher und finanzieller Art) nicht möglich, an zentralen Standorten Einfamilienhäuser zu realisieren. Aus diesem Grund stellt sich die soeben angedeutete Frage nach urbanen (dichten) Wohnformen, die familienfreundliche Aspekte berücksichtigen, also nach familienfreundlichen Wohnangeboten im Geschosswohnungsbau. Dabei sind die Standort- und Objektpräferenzen von Familien, wie z. B. die Gestaltung der hausnahen Bereiche, zu berücksichtigen. Was die Größe der Wohnung betrifft, so ist weniger die Quadratmeterzahl ausschlaggebend als vielmehr die Anzahl der Zimmer. Familien suchen mindestens vier Zimmer, oft sogar fünf Zimmer und mehr. Allerdings ist das familiengerechte Wohnen mehr als nur eine passende Wohnung. Ein Stadtteil kann nur familienfreundlich sein, wenn das gesamte Quartier mitbedacht wird. Das beginnt beispielsweise bei sicheren Spielmöglichkeiten für Kinder in Sichtweite der elterlichen Wohnung, Rückzugsorte für Jugendliche ohne Nutzungskonflikte mit anderen Generationen, reicht über kommunikationsstiftende Räume für eine intakte Nachbarschaft mit guten sozialen Netzwerken bis hin zum Thema Mobilität.

### **Wanderungsgeschehen mit dem Ausland**

Das Gros der Wanderungsüberschüsse von Hamburg wird auch zukünftig aus den Wanderungen von Ausländern mit dem Ausland resultieren (ohne Flüchtlingsnationalitäten und Flüchtlingsländer). Setzt sich der Trend der Jahre 2013 bis 2018 fort, dann sind hierbei aber sinkende Wanderungsgewinne möglich.

Bei Personen mit einer Nationalität aus den TOP-Flüchtlingsländern gibt es unterschiedliche Trends. Insgesamt ist der Wanderungsüberschuss seit 2015 deutlich gesunken, am stärksten mit den TOP-Flüchtlingsländern selbst. Geht man davon aus, dass es zumindest mittelfristig nicht wieder zu umfangreichen Flüchtlingswanderungen in Europa kommt, dann dürften die Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland weiter abnehmen.

Der Wanderungssaldo von Ausländern mit einer TOP-Flüchtlingsnationalität aus Deutschland liegt auf einem sehr geringen Niveau, d. h. aktuell gibt es keine ausgeprägte Flüchtlingsumverteilung innerhalb von Deutschland nach Hamburg.

Allerdings ist auch zukünftig von großen Schwankungen bei den Wanderungsbewegungen mit dem Ausland auszugehen. Damit sind Vorhersagen auch mit großen Unsicherheiten verbunden. Heute absehbar ist, dass auf Dauer die Arbeitskräfteknappheit demografisch bedingt nach Corona wieder zunehmen und die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter gefördert und erleichtert wird. Die Stadt Hamburg ist in diesem Zusammenhang als weltoffene und lebenswerte Stadt mit attraktivem Arbeitsmarkt und vorhandenen Migrantennetzwerken gut aufgestellt. Der Wanderungssaldo dürfte sich gegenüber dem Ausland im Durchschnitt der kommenden Jahre dauerhaft auf einem hohen Niveau bewegen, welcher vermutlich eher bei 10.000 als bei 5.000 Personen pro Jahr liegen wird.

### **Schlussfolgerung**

Wie schon in der Vergangenheit, so werden auch in den kommenden Jahren vor allem jüngere Menschen nach Hamburg zuwandern. Der Schwerpunkt der Zuwanderung wird

bei den 18- bis 40-Jährigen liegen. Das sind Studierende / Auszubildende, die an den Hochschulstandort Hamburg kommen sowie Berufsstarter und die jüngeren Haushalte unter den etablierten Haushalten. Deren Hauptmotiv ist der Arbeitsplatz. Die Zahl der älteren Haushalte, die aus dem Umland und aus dem übrigen Deutschland nach Hamburg ziehen wird, dürfte auch in den nächsten Jahren auf einem mengenmäßig geringen Niveau liegen.

Mit Blick auf die oben beschriebenen, die Wanderungsbewegungen beeinflussenden Faktoren kann Hamburg selbst nur die eigene Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort beeinflussen, nicht aber die demografische Ausgangssituation in den deutschen oder die Push-Faktoren in den ausländischen Herkunftsgebieten. Dabei stehen, bezogen auf den Wohnungsmarkt, zwei Stellschrauben im Fokus:

- **Wohnkostenentwicklung**  
Das Schwarmverhalten ist zwar intakt, aber gleichwohl dynamisch. Die relative Attraktivität verändert sich im Zeitverlauf zwischen den Schwarmstädten. So ist nicht in Stein gemeißelt, dass für Studienanfänger aus Mecklenburg-Vorpommern immer Hamburg und Berlin erste Wahl sind, zunehmend können auch Rostock oder andere Städte für viele Studienanfänger die höchste relative Attraktivität haben. Es ist wahrscheinlich, dass diese Attraktivitätsverschiebungen durch eine Änderung relativer Preise vor allem bei den Wohnkosten bedingt sind. Der Wettbewerb der Städte und Metropolen um die weniger werdenden jungen Menschen wird zwischen den Regionen stärker. In diesem Wettbewerb sollten die Wohnkosten möglichst niedrig gehalten werden.
- **Familiengerechtes Wohnen**  
Zwar sind Familien nicht die mobilste Altersgruppe, aber gerade in der Gründungsphase mit Blick auf den Wanderungssaldo gegenüber dem Nahbereich die prägende Gruppe. In dieser Hinsicht geht es weniger um Zuzüge, sondern um die Verhinderung von Fortzügen. Mit zunehmend angespannten Wohnungsmärkten verlieren Hamburg und viele weitere Großstädte durch Fortzug von Familien mittlerweile sogar auch im Saldo Personen an ein erweitertes Umland in den ländlichen Räumen. Auch bei dieser Wanderungsgruppe verschlechtern sich die Rahmenbedingungen für die Großstädte durch zunehmende Möglichkeiten des mobilen Arbeitens in der Peripherie. Um dem entgegenzuwirken, gibt es die Möglichkeit, Familien und ihre Anforderungen an die Wohnung und den Wohnstandort noch stärker in den Blick zu nehmen.

## ANHANG

### 6. Besonderheiten der Sonderauswertung

In nachfolgender Abbildung sind die Differenzen zwischen der Sonderauswertung von Statistikamt Nord im Rahmen der vorliegenden Untersuchung und der auch auf der Homepage von Statistikamt Nord<sup>51</sup> veröffentlichten Wanderungsbilanz für Hamburg insgesamt ersichtlich. Während bei den Zuzügen die Abweichung marginal ist (0,2 %), ist das Volumen der Fortzüge im Zeitraum 2013 – 2018 bei der Sonderauswertung 18 % geringer. Das liegt daran, dass bei der kleinräumigen Sonderauswertung von Statistikamt Nord zahlreiche Fortzugsfälle räumlich nicht zugeordnet werden können. Im Ergebnis führt das dazu, dass der Wanderungssaldo der Sonderauswertung 2013 – 2018 um drei Viertel höher ist als der Saldo der tatsächlichen gesamtstädtischen Wanderungen in dem Zeitraum.

**Abbildung 79: Quantitative Abdeckung der Sonderauswertung**

Jahr	Melderegister ( <a href="https://region.statistik-nord.de">https://region.statistik-nord.de</a> )			Melderegister (Sonderauswertung v. Statistik Nord)			Differenz der Sonderauswertung		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo (nachr.)	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2013	103.056	- 84.846	18.210	98.223	- 68.401	29.822	-5%	-19%	64%
2014	105.732	- 87.419	18.313	103.639	- 68.292	35.347	-2%	-22%	93%
2015	120.741	- 86.938	33.803	125.478	- 72.569	52.909	4%	-17%	57%
2016	112.141	- 89.348	22.793	115.736	- 75.588	40.148	3%	-15%	76%
2017	106.502	- 90.435	16.067	105.688	- 75.142	30.546	-1%	-17%	90%
2018	101.622	- 90.055	11.567	99.923	- 75.884	24.039	-2%	-16%	108%
<b>2013 - 2018</b>	<b>649.794</b>	<b>- 529.041</b>	<b>120.753</b>	<b>648.687</b>	<b>- 435.876</b>	<b>212.811</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-18%</b>	<b>76%</b>

Quelle: © Statistisches Bundesamt (Destatis), Statistikamt Nord, eigene Berechnung

empirica

---

## 7. Institutionen der Gesprächspartner für die Expertengespräche

- Bonava Deutschland GmbH
- BPD (Bouwfonds Property Development)
- Instone Real Estate Development GmbH
- Otto Wulff Projektentwicklung GmbH
- Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
- SAGA / HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH
- Sparda Immobilien GmbH
- Thomas Klinke Immobilien GmbH
- Vonovia Immobilienservice GmbH
- Wentzel Dr. GmbH
- Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack

### 8. Fragebogen der Wanderungsbefragung

**Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:**

**Zum Begriff Wohnung:** Für die Übersichtlichkeit des Fragebogens, wird im Folgenden auch für Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Begriff „Wohnung“ verwendet.

**Wohngemeinschaften:** Bitte beantworten Sie die Fragen aus Ihrer persönlichen Perspektive. Dies betrifft auch Angaben zur Quadratmeteranzahl ihres Zimmers oder der von Ihnen gezahlten Miete.

Bitte beantworten Sie die Fragen aus Ihrer persönlichen Sichtweise. Es gibt keine „richtigen“ oder „falschen“ Antworten.

Bitte markieren Sie die Kästchen mit einem Kreuzchen:

Einen Fehler beim Ankreuzen, können Sie wie folgt korrigieren:

### Wanderungsanalyse der Freien und Hansestadt Hamburg

1. Wann sind Sie nach Hamburg gezogen? \_\_\_\_\_ (Jahr)

2. Wo war Ihr letzter Wohnort vor Ihrem Umzug nach Hamburg? \_\_\_\_\_ (PLZ, Stadt)  
Ausland: \_\_\_\_\_ (Land)

- 3a. Warum sind Sie nach Hamburg gezogen? (Mehrfachantworten möglich)
- Nr. 1 Arbeitsplatz/Arbeitsmarkt
  - Nr. 2 Studium/Ausbildung
  - Nr. 3 Partnerschaft/Familiengründung
  - Nr. 4 Nähe zu Freunden/Verwandten
  - Nr. 5 Rückkehr in die Heimatstadt
  - Nr. 6 „die Stadt Hamburg“ (z. B. alternatives Milieu, Nachtleben, Kultur...)
  - Nr. 7 Sonstiges: \_\_\_\_\_

3b. Was war der Hauptgrund für Ihren Umzug? (Bitte nur eine Antwort, siehe Frage 3a) Nr.: \_\_\_\_\_

4a. Als Sie nach Hamburg gezogen sind, hatten Sie zu dem Zeitpunkt vor, nur eine bestimmte Zeit (temporär) in Hamburg wohnen zu bleiben?  
 Ja, weil \_\_\_\_\_  
 Nein (-> Weiter mit Frage 5)

4b. Hat sich Ihre ursprüngliche Absicht, nur temporär in Hamburg zu bleiben, mittlerweile verändert?  
 Ja, weil \_\_\_\_\_  
 Nein

- 5a. Haben Sie außerhalb Hamburgs eine weitere Wohnung? Falls ja, was ist der Grund dafür?
- Ja, aus folgenden Gründen:
- Beruf/Studium/Ausbildung
  - Lebenspartner/in/Familie
  - Freizeit
  - Sonstiges: \_\_\_\_\_
- Nein, ich lebe nur in Hamburg (→ Weiter mit Frage 6)

- 5b. Handelt es sich bei Ihrem jetzigen Wohnort in Hamburg um Ihre Hauptwohnung oder eine Nebenwohnung?
- Hauptwohnung
- Nebenwohnung

- 5c. Falls Hamburg Ihre Nebenwohnung ist, könnten Sie sich vorstellen, dass Sie zukünftig in Hamburg Ihre Hauptwohnung haben werden?
- Ja
- Nein

### Nun interessieren wir uns für ihren ersten Wohnort in Hamburg nach Zuzug in den letzten sieben Jahren

Bitte lassen Sie außer Acht, falls Sie schon früher in Hamburg gelebt haben oder hier aufgewachsen sind.

6. Wo war bzw. ist Ihr erster Wohnort in Hamburg? \_\_\_\_\_ (Stadtteil)
7. Wo haben Sie nach einer Wohnung gesucht? (Mehrfachantworten möglich)
- Hamburgweit
- Innenstadt
- Stadtrand (innerhalb der Stadtgrenze)
- Hamburger Umland (außerhalb der Stadtgrenze)
- Sonstiges: \_\_\_\_\_
8. Was haben Sie gesucht? (Mehrfachantworten möglich)
- Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zur Miete
- Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zum Kauf
- Wohnung zur Miete (freifinanziert)
- Wohnung zur Miete (Sozialwohnung)
- Wohnung zum Kauf
- Zimmer in Wohngemeinschaft
- Sonstiges: \_\_\_\_\_
- Ausstattung**
- Neubau (Bei Einzug nicht älter als fünf Jahre)
- Balkon/Terrasse
- Garten
- Stellplatz/Garage
- Barrierearm-/frei
- Mindestwohnungsgröße: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Mindestzimmerzahl: \_\_\_\_\_ Zimmer
- Keine besonderen Ansprüche an Ausstattung
- Miet-/Kaufpreis**
- Mietpreis (nettokalt, d. h. ohne Nebenkosten) Maximal \_\_\_\_\_ €/Monat
- Kaufpreis (ohne Nebenkosten) Maximal \_\_\_\_\_ €

---

**9. Wo sind Sie schließlich eingezogen?** (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)

Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zur Miete  
 Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zum Kauf  
 Wohnung zur Miete (freifinanziert)  
 Wohnung zur Miete (Sozialwohnung)  
 Wohnung zum Kauf  
 Zimmer in Wohngemeinschaft  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Ausstattung**

Neubau (Bei Einzug nicht älter als fünf Jahre)  
 Balkon/Terrasse  
 Garten  
 Stellplatz/Garage  
 Barrierearm-/frei  
 Wohnungsgröße: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Zimmerzahl: \_\_\_\_\_ Zimmer

**Miet-/Kaufpreis**

Mietpreis (nettokalt,  
d. h. ohne Nebenkosten) \_\_\_\_\_ €/Monat  
Kaufpreis (ohne Nebenkosten) \_\_\_\_\_ €

---

**10a. Warum sind Sie dorthin gezogen?** (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)

**Standortbezogene Gründe**

Nr. 1 Nähe zu Arbeit/Studium/Ausbildung  
 Nr. 2 Nähe zu Verwandten/Freunden  
 Nr. 3 Attraktiver Stadtteil/Attraktives Quartier  
 Nr. 4 Ruhiges Wohnen  
 Nr. 5 Belebtes Viertel  
 Nr. 6 Nähe zu Natur/Grünflächen/Spielplätzen  
 Nr. 7 Kita-/Schulangebot  
 Nr. 8 Verkehrsanbindung  
 Nr. 9 Freizeit- und Kulturangebot  
 Nr. 10 Sicherer Wohnstandort

**Persönliche Gründe**

Nr. 11 Zusammenzug mit Partner/in  
 Nr. 12 Trennung von Partner/in  
 Nr. 13 Familienzuwachs  
 Nr. 14 Familienverkleinerung

**Wohnungsbezogene Gründe**

Nr. 15 Wohnung entsprach meinen Vorstellungen  
(Größe/Grundriss/Ausstattung/Zustand)  
 Nr. 16 Eigentumsbildung  
 Nr. 17 Angemessene Kosten (Miethöhe/Kaufpreis)  
 Nr. 18 Sonst keine Alternative

**Weitere Gründe**

Nr. 19 Sonstiges: \_\_\_\_\_

---

**10b. Was war der Hauptgrund, dorthin zu ziehen?** (Bitte nur eine Antwort; siehe Frage 10a)

Nr.: \_\_\_\_\_

---

**11. Mussten Sie Kompromisse eingehen? Wenn ja, in welchem Bereich?** (Bitte maximal zwei Antworten)

*Standortbezogene Gründe*

- Nr. 1 Nähe zu Arbeit/Studium/Ausbildung
- Nr. 2 Nähe zu Verwandten/Freunden
- Nr. 3 Attraktiver Stadtteil/Attraktives Quartier
- Nr. 4 Ruhiges Wohnen
- Nr. 5 Belebtes Viertel
- Nr. 6 Nähe zu Natur/Grünflächen/Spielplätzen
- Nr. 7 Kita-/Schulangebot
- Nr. 8 Verkehrsanbindung
- Nr. 9 Freizeit- und Kulturangebot
- Nr. 10 Sicherer Wohnstandort

*Weitere Gründe*

- Nr. 11 Wohnung entsprach nicht meinen Vorstellungen (Größe/Grundriss/Ausstattung/Zustand)
- Nr. 12 Eigentumsbildung
- Nr. 13 Angemessene Kosten (Miethöhe/Kaufpreis)
- Nr. 14 Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Nun geht es um Ihren aktuellen Wohnort in Hamburg**

**12. Sind Sie seit Ihrem Zuzug nach Hamburg innerhalb der Stadt umgezogen?**

- Ja, ich bin ein oder mehrmals umgezogen. → **Bitte beantworten Sie als nächste Frage 13 und machen dann Angaben zu Ihrem aktuellen Wohnort.**
- Nein, meine aktuelle Wohnung war auch meine erste Wohnung in Hamburg seit meinem letzten Zuzug. → **Bitte beantworten Sie als nächste Frage 20.**

**13. Wie oft sind Sie seit Ihrem Zuzug nach Hamburg innerhalb der Stadt umgezogen?** (ohne Zuzug)

\_\_\_\_\_ Mal

**14a. Wo wohnen Sie aktuell in Hamburg?**

\_\_\_\_\_ (Stadtteil)

**14b. Wann sind Sie dort eingezogen?**

\_\_\_\_\_ (Jahr)

**15. Wo haben Sie nach einer Wohnung gesucht?** (Mehrfachantworten möglich)

- Im selben Viertel
- Hamburgweit
- Innenstadt
- Stadtrand (innerhalb der Stadtgrenze)
- Hamburger Umland (außerhalb der Stadtgrenze)
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

- 16. Was haben Sie gesucht?**  
(Mehrfachantworten möglich)
- Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zur Miete
  - Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zum Kauf
  - Wohnung zur Miete (freifinanziert)
  - Wohnung zur Miete (Sozialwohnung)
  - Wohnung zum Kauf
  - Zimmer in Wohngemeinschaft
  - Sonstiges: \_\_\_\_\_

- Ausstattung**
- Neubau (Bei Einzug nicht älter als fünf Jahre)
  - Balkon/Terrasse
  - Garten
  - Stellplatz/Garage
  - Barrierearm-/frei
  - Mindestwohnungsgröße: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - Mindestzimmerzahl: \_\_\_\_\_ Zimmer
  - Keine besonderen Ansprüche an Ausstattung

**Miet-/Kaufpreis**

Mietpreis (nettokalt,  
d. h. ohne Nebenkosten) Maximal \_\_\_\_\_ €/Monat

Kaufpreis (ohne Nebenkosten) Maximal \_\_\_\_\_ €

- 17. Wo sind Sie schließlich eingezogen?** (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)
- Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zur Miete
  - Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zum Kauf
  - Wohnung zur Miete (freifinanziert)
  - Wohnung zur Miete (Sozialwohnung)
  - Wohnung zum Kauf
  - Zimmer in Wohngemeinschaft
  - Sonstiges: \_\_\_\_\_

- Ausstattung**
- Neubau (Bei Einzug nicht älter als fünf Jahre)
  - Balkon/Terrasse
  - Garten
  - Stellplatz/Garage
  - Barrierearm-/frei
  - Wohnungsgröße: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - Zimmerzahl: \_\_\_\_\_ Zimmer

**Miet-/Kaufpreis**

Mietpreis (nettokalt,  
d. h. ohne Nebenkosten) \_\_\_\_\_ €/Monat

Kaufpreis (ohne Nebenkosten) \_\_\_\_\_ €

- 18a. Warum sind Sie dorthin gezogen?** (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)
- Standortbezogene Gründe*
- Nr. 1** Nähe zu Arbeit/Studium/Ausbildung
  - Nr. 2** Nähe zu Verwandten/Freunden
  - Nr. 3** Attraktiver Stadtteil/Attraktives Quartier
  - Nr. 4** Ruhiges Wohnen
  - Nr. 5** Belebtes Viertel
  - Nr. 6** Nähe zu Natur/Grünflächen/Spielplätzen
  - Nr. 7** Kita-/Schulangebot
  - Nr. 8** Verkehrsanbindung
  - Nr. 9** Freizeit- und Kulturangebot
  - Nr. 10** Sicherer Wohnstandort

**Persönliche Gründe**

- Nr. 11 Zusammenzug mit Partner/in
- Nr. 12 Trennung von Partner/in
- Nr. 13 Familienzuwachs
- Nr. 14 Familienverkleinerung

**Wohnungsbezogene Gründe**

- Nr. 15 Wohnung entsprach meinen Vorstellungen  
(Größe/Grundriss/Ausstattung/Zustand)
- Nr. 16 Eigentumsbildung
- Nr. 17 Angemessene Kosten (Miethöhe/Kaufpreis)
- Nr. 18 Sonst keine Alternative

**Weitere Gründe**

- Nr. 19 Ich musste ausziehen, weil:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- Nr. 20 Sonstiges: \_\_\_\_\_

**18b. Was war der Hauptgrund, dorthin zu ziehen?** (Bitte nur eine Antwort; siehe Frage 18a)

Nr.: \_\_\_\_\_

**19. Mussten Sie Kompromisse eingehen? Wenn ja, in welchem Bereich?** (Bitte maximal zwei Antworten)

**Standortbezogene Gründe**

- Nr. 1 Nähe zu Arbeit/Studium/Ausbildung
- Nr. 2 Nähe zu Verwandten/Freunden
- Nr. 3 Attraktiver Stadtteil/Attraktives Quartier
- Nr. 4 Ruhiges Wohnen
- Nr. 5 Belebtes Viertel
- Nr. 6 Nähe zu Natur/Grünflächen/Spielplätzen
- Nr. 7 Kita-/Schulangebot
- Nr. 8 Verkehrsanbindung
- Nr. 9 Freizeit- und Kulturangebot
- Nr. 10 Sicherer Wohnstandort

**Wohnungsbezogene Gründe**

- Nr. 11 Wohnung entsprach nicht meinen Vorstellungen  
(Größe/Grundriss/Ausstattung/Zustand)
- Nr. 12 Eigentumsbildung
- Nr. 13 Angemessene Kosten (Miethöhe/Kaufpreis)

**Weitere Gründe**

- Nr. 14 Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Nun geht es um Ihre zukünftige Wohnsituation**

**20a. Planen Sie, aus Ihrer derzeitigen Wohnung auszuziehen?** (Bitte nur eine Antwort)

- Ich möchte so lange wie möglich in meiner aktuellen Wohnung bleiben.
- Ich weiß es noch nicht.
- Ja, es steht bereits fest, wohin ich ziehe.
- Ich bin derzeit auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung.
- Ich werde mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nächsten zwei bis drei Jahren umziehen.

} Weiter mit Frage 21  
} Bitte beantworten Sie auch Frage 20b

**20b. Wo werden Sie nach Ihrem Umzug einziehen bzw. wonach suchen Sie?** (Mehrfachantworten möglich)

- Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zur Miete
- Ein-/Zweifamilienhaus/Reihenhaus/Doppelhaushälfte zum Kauf
- Wohnung zur Miete (freifinanziert)
- Wohnung zur Miete (Sozialwohnung)
- Wohnung zum Kauf
- Hamburg – Innenstadt
- Hamburg – Stadtrand (innerhalb der Stadtgrenze)
- Hamburger Umland (außerhalb der Stadtgrenze)
- Übriges Deutschland
- Ausland

**Angaben zu Ihrer Person**

Für die Auswertung des Fragebogens sind auch einige Angaben zu Ihrer Person und zu Ihrem Haushalt notwendig. Dabei interessieren uns Ihre Angaben zum **Zeitpunkt des letzten Zuzugs nach Hamburg sowie Ihre aktuellen Angaben**. Bitte machen Sie zunächst Angaben für Ihren Haushalt zum Zeitpunkt Ihres Zuzugs und anschließend zu Ihrem derzeitigen Haushalt. Ihre Angaben gehen anonym bei uns ein. Es sind keine Rückschlüsse auf Personen oder Haushalte möglich.

**Zum Zeitpunkt des Zuzugs nach Hamburg**

**21. Was beschrieb Ihre Lebenssituation zum Zeitpunkt Ihres Zuzugs am besten?** (Bitte nur eine Antwort)

- Single
- Ehepaar/Partnerschaft ohne Kinder
- Ehepaar/Partnerschaft mit Kindern
- Alleinerziehende/r mit Kind/ern
- Sonstiges

**22. Wie viele Personen lebten zum Zeitpunkt Ihres Zuzugs in Ihrem Haushalt?** (Sie selbst eingeschlossen; bitte geben Sie jeweils die entsprechende Anzahl an)

<b>Anzahl (gesamt):</b> _____	<i>nach Alter:</i>	<i>nach Geschlecht:</i>	<i>nach Staatsangehörigkeit:</i>
	unter 6 Jahre	_____	männlich: _____
	6 bis unter 10 J.	_____	weiblich: _____
	10 bis unter 18 J.	_____	divers: _____
	18 bis unter 25 J.	_____	andere Staatsangehörigkeit(en): _____
	25 bis unter 35 J.	_____	Falls vorhanden, geben Sie bitte die weiteren Staatsangehörigkeiten an:
	35 bis unter 65 J.	_____	_____
	65 J. und älter	_____	_____

<b>23. Welche Tätigkeiten üben Sie und ggf. Ihr/e Partner/in zum Zeitpunkt Ihres Zuzugs aus?</b> (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)	Selbstständig	Person 1	Person 2
	Angestellt/Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Studium/Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arbeitslos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hausmann/Hausfrau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sonstiges:	_____	_____

**Zum aktuellen Zeitpunkt**

**24. Was beschreibt Ihre Lebenssituation am besten?** (Bitte nur eine Antwort)

- Single
- Ehepaar/Partnerschaft ohne Kinder
- Ehepaar/Partnerschaft mit Kindern
- Alleinerziehende/r mit Kind/ern
- Sonstiges

**25. Wie viele Personen leben aktuell in Ihrem Haushalt?** (Sie selbst eingeschlossen; bitte geben Sie jeweils die entsprechende Anzahl an)

<b>Anzahl (gesamt):</b> _____	<i>nach Alter:</i>	<i>nach Geschlecht:</i>	<i>nach Staatsangehörigkeit:</i>
	unter 6 Jahre _____	männlich: _____	Deutsche Staatsangehörigkeit: _____
	6 bis unter 10 J. _____	weiblich: _____	andere Staatsangehörigkeit(en): _____
	10 bis unter 18 J. _____	divers: _____	Falls vorhanden, geben Sie bitte die weiteren Staatsangehörigkeiten an:
	18 bis unter 25 J. _____		_____
	25 bis unter 35 J. _____		_____
35 bis unter 65 J. _____			
65 J. und älter _____			

<b>26. Welche Tätigkeiten üben Sie und ggf. Ihr/e Partner/in aktuell aus?</b> (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)	Selbstständig	Person 1	Person 2
	Angestellt/Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Studium/Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arbeitslos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hausmann/Hausfrau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sonstiges:	_____	_____

**27. Wie hoch ist Ihr aktuelles monatliches Haushalts-einkommen insgesamt?** (netto, d. h. nach dem Abzug von Steuern und Sozialabgaben)

- Unter 900 €
- 900 bis unter 1.500 €
- 1.500 bis unter 2.000 €
- 2.000 bis unter 3.200 €
- 3.200 bis unter 4.500 €
- 4.500 bis unter 6.000 €
- 6.000 € und mehr

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!  
 Ein kostenfreier Rücksendeumschlag liegt dem Fragebogen bei!

## 9. Fragebogen der Neubaubefragung

Haushaltsbefragung der Freien und Hansestadt Hamburg

Seite 1 von 4

### Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

**Zum Begriff Wohnung:** Für die Übersichtlichkeit des Fragebogens, wird im Folgenden auch für Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Begriff „Wohnung“ verwendet.

**Wohngemeinschaften:** Bitte beantworten Sie die Fragen aus Ihrer persönlichen Perspektive. Dies betrifft auch Angaben zur Quadratmeteranzahl ihres Zimmers oder der von Ihnen gezahlten Miete.

Bitte beantworten Sie die Fragen aus Ihrer persönlichen Sichtweise. Es gibt keine „richtigen“ oder „falschen“ Antworten.

Bitte markieren Sie die Kästchen mit einem Kreuzchen:

Einen Fehler beim Ankreuzen, können Sie wie folgt korrigieren:

### Haushaltsbefragung Hamburg

#### 1a. Wo ist Ihr aktueller Wohnort?

\_\_\_\_\_ (Stadtteil)

#### 1b. Wann sind Sie dorthin gezogen?

\_\_\_\_\_ (Jahr)

#### 2. Wo war Ihr letzter Wohnort vor Ihrem Umzug?

\_\_\_\_\_ (Stadtteil in Hamburg)

\_\_\_\_\_ (PLZ, Stadt)

Ausland: \_\_\_\_\_ (Land)

#### 3. Wo haben Sie nach einer Wohnung gesucht? (Mehrfachantworten möglich)

- In der Stadt Hamburg  
 Innenstadt von Hamburg  
 Am Hamburger Stadtrand (innerhalb der Hamburger Stadtgrenze)  
 Hamburger Umland (außerhalb der Hamburger Stadtgrenze)  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_

#### 4. Was haben Sie gesucht? (Mehrfachantworten möglich)

- Ein-/Zweifamilienhaus zur Miete  
 Reihen-/Doppelhaushälfte zur Miete  
 Ein-/Zweifamilienhaus zum Kauf  
 Reihen-/Doppelhaushälfte zum Kauf  
 Wohnung zur Miete  
 Wohnung zum Kauf  
 Baugrundstück  
 Sonstiges: \_\_\_\_\_

#### Ausstattung

- Neubau (Bei Einzug nicht älter als fünf Jahre)  
 Balkon/Terrasse  
 Garten  
 Stellplatz/Garage  
 Barrierearm-/frei  
 Mindestwohnungsgröße: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Mindestzimmerzahl: \_\_\_\_\_ Zimmer  
 Keine besonderen Ansprüche an Ausstattung

<b>Miet-/Kaufpreis</b>	Mietpreis (nettokalt, d. h. ohne Nebenkosten) Maximal _____ €/Monat Kaufpreis (ohne Nebenkosten) Maximal _____ €
<hr/>	
<b>5. Wo sind Sie schließlich eingezogen bzw. was haben Sie gekauft?</b> (Mehrfachantworten möglich)	<input type="checkbox"/> Ein-/Zweifamilienhaus zur Miete <input type="checkbox"/> Reihen-/Doppelhaushälfte zur Miete <input type="checkbox"/> Ein-/Zweifamilienhaus zum Kauf <input type="checkbox"/> Reihen-/Doppelhaushälfte zum Kauf <input type="checkbox"/> Wohnung zur Miete <input type="checkbox"/> Wohnung zum Kauf <input type="checkbox"/> Haus selbst gebaut/Baugrundstück <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____
<b>Ausstattung</b>	<input type="checkbox"/> Neubau (Bei Einzug nicht älter als fünf Jahre) <input type="checkbox"/> Balkon/Terrasse <input type="checkbox"/> Garten <input type="checkbox"/> Stellplatz/Garage <input type="checkbox"/> Barrierearm-/frei <input type="checkbox"/> Wohnungsgröße: _____ m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> Zimmerzahl: _____ Zimmer
<b>Miet-/Kaufpreis</b>	Mietpreis (nettokalt, d. h. ohne Nebenkosten) _____ €/Monat Kaufpreis (ohne Nebenkosten) _____ €
<hr/>	
<b>6a. Warum sind Sie dorthin gezogen?</b> (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)	<p><i>Standortbezogene Gründe</i></p> <input type="checkbox"/> Nr. 1 Nähe zu Arbeit/Studium/Ausbildung <input type="checkbox"/> Nr. 2 Nähe zu Verwandten/Freunden <input type="checkbox"/> Nr. 3 Attraktiver Stadtteil/Attraktives Quartier <input type="checkbox"/> Nr. 4 Ruhiges Wohnen <input type="checkbox"/> Nr. 5 Belebtes Viertel <input type="checkbox"/> Nr. 6 Kleinstädtisches/dörfliches Umfeld <input type="checkbox"/> Nr. 7 Nähe zu Natur/Grünflächen/Spielplätzen <input type="checkbox"/> Nr. 8 Kita-/Schulangebot <input type="checkbox"/> Nr. 9 Verkehrsanbindung <input type="checkbox"/> Nr. 10 Freizeit- und Kulturangebot <input type="checkbox"/> Nr. 11 Sicherer Wohnstandort
	<p><i>Persönliche Gründe</i></p> <input type="checkbox"/> Nr. 12 Zusammenzug mit Partner/in <input type="checkbox"/> Nr. 13 Trennung von Partner/in <input type="checkbox"/> Nr. 14 Familienzuwachs <input type="checkbox"/> Nr. 15 Familienverkleinerung
	<p><i>Wohnungsbezogene Gründe</i></p> <input type="checkbox"/> Nr. 16 Präferenz zum Neubau <input type="checkbox"/> Nr. 17 Wohnung entsprach meinen Vorstellungen (Größe/Grundriss/Ausstattung/Zustand) <input type="checkbox"/> Nr. 18 Eigentumsbildung <input type="checkbox"/> Nr. 19 Angemessene Kosten (Miethöhe/Kaufpreis) <input type="checkbox"/> Nr. 20 Sonst keine Alternative <input type="checkbox"/> Nr. 21 Wollte aus Etagenwohnung in Haus ziehen

---

**Weitere Gründe**

- Nr. 22 Ich musste ausziehen, weil:

---

---

- Nr. 23 Sonstiges: \_\_\_\_\_

---

**6b. Was war der Hauptgrund, dorthin zu ziehen?** (Bitte nur eine Antwort; siehe Frage 10a)

Nr.: \_\_\_\_\_

---

**7. Mussten Sie Kompromisse eingehen? Wenn ja, in welchem Bereich** (Bitte maximal zwei Antworten)

**Standortbezogene Gründe**

- Nr. 1 Nähe zu Arbeit/Studium/Ausbildung  
 Nr. 2 Nähe zu Verwandten/Freunden  
 Nr. 3 Attraktiver Stadtteil/Attraktives Quartier  
 Nr. 4 Ruhiges Wohnen  
 Nr. 5 Belebtes Viertel  
 Nr. 6 Kleinstädtisches/dörfliches Umfeld  
 Nr. 7 Nähe zu Natur/Grünflächen/Spielplätzen  
 Nr. 8 Kita-/Schulangebot  
 Nr. 9 Verkehrsanbindung  
 Nr. 10 Freizeit- und Kulturangebot  
 Nr. 11 Sicherer Wohnstandort

**Wohnungsbezogene Gründe**

- Nr. 12 Wohnung entsprach nicht meinen Vorstellungen (Größe/Grundriss/Ausstattung/Zustand)  
 Nr. 13 Eigentumsbildung  
 Nr. 14 Angemessene Kosten (Miethöhe/Kaufpreis)

**Weitere Gründe**

- Nr. 15 Sonstiges: \_\_\_\_\_
-

### Angaben zu Ihrer Person

Für die Auswertung des Fragebogens sind auch einige Angaben zu Ihrer Person und zu Ihrem Haushalt notwendig. Ihre Angaben gehen anonym bei uns ein. Es sind keine Rückschlüsse auf Personen oder Haushalte möglich.

---

**8. Was beschreibt Ihre Lebenssituation am besten?** (Bitte nur eine Antwort)

Single  
 Ehepaar/Partnerschaft ohne Kinder  
 Ehepaar/Partnerschaft mit Kindern  
 Alleinerziehende/r mit Kind/ern  
 Sonstiges

---

**9. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?** (Sie selbst eingeschlossen; bitte geben Sie jeweils die entsprechende Anzahl an)

<b>Anzahl (gesamt):</b> _____	<i>nach Alter:</i>	<i>nach Geschlecht:</i>	<i>nach Staatsangehörigkeit:</i>
	unter 6 Jahre _____	männlich: _____	Deutsche Staatsangehörigkeit: _____
	6 bis unter 10 J. _____	weiblich: _____	andere Staatsangehörigkeit(en): _____
	10 bis unter 18 J. _____	divers: _____	Falls vorhanden, geben Sie bitte die weiteren Staatsangehörigkeiten an:
	18 bis unter 25 J. _____		_____
	25 bis unter 35 J. _____		_____
	35 bis unter 65 J. _____		
	65 J. und älter _____		

---

**10. Welche Tätigkeiten üben Sie und ggf. Ihr/e Partner/in aus?** (Bitte alles Zutreffende ankreuzen)

	Person 1	Person 2
Selbstständig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angestellt/Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Studium/Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitslos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausmann/Hausfrau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:	_____	_____
	_____	_____

---

**11. Wie hoch ist Ihr aktuelles monatliches Haushaltseinkommen insgesamt?** (netto, d. h. nach dem Abzug von Steuern und Sozialabgaben)

Unter 900 €  
 900 bis unter 1.500 €  
 1.500 bis unter 2.000 €  
 2.000 bis unter 3.200 €  
 3.200 bis unter 4.500 €  
 4.500 bis unter 6.000 €  
 6.000 € und mehr

---

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Ein kostenfreier Rücksendeumschlag liegt dem Fragebogen bei!

## 10. Literatur

- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, 2019: Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Drucksache 21/18396)
- DB Research, 2020: Hamburgs Wohnungsmarkt – Miet- und Preiswachstum fallen, das Zyklusende ist nah
- Dobroschke, W, 2004, Wandermotive 2004, Ergebnisse der Frankfurter Wanderungsbefragungen (abrufbar unter: <https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/pdf/fsb/20054wanderungsmotive2004pdf.ashx>)
- Empirica (2020): Wohneigentum in Deutschland Teil 1: Verbreitung (abrufbar unter [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum\\_2020\\_Bericht\\_Teil-1-Eigentumsquoten-final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum_2020_Bericht_Teil-1-Eigentumsquoten-final.pdf))
- Geis-Thöne, G, 2020: Über eine Million erwerbsorientierte Zuwanderer in 10 Jahren – Eine Auswertung der Wandermotive nach Deutschland zugezogener Personen (IW-Report 29/2020, abrufbar unter <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-reports/beitrag/wido-geis-thoene-ueber-eine-million-erwerbsorientierte-zuwanderer-in-10-jahren.html>)
- Goebel, J., Grabka, M. M., Liebig, S., Kroh, M., Richter, D., Schröder, C., & Schupp, J. (2019). The german socio-economic panel (soep). Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik, 239(2), 345-360.
- HWWI, 2015: Beschäftigungs- und Arbeitslosigkeits-Entwicklung in Hamburg
- Oberst, C. und Voigtländer, M.: IW-Gutachten – Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Köln, 2021.
- Rosenbaum-Feldbrügge, M., Sander, N., 2020: Aktuelle Trends der Binnenwanderungen in Deutschland (Beilage zur Geographischen Rundschau 11/2020)
- Schirmer, H. (2017). So leben Studierende in Hamburg. Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Hamburg 2016. Online-Befragung an Hamburger Hochschulen. Hamburg: Studierendenwerk Hamburg.
- Simons, H, Weiden, L., 2015: Schwarmstädte in Deutschland Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandermuster (GdW-Studie)
- Stadt Dortmund, 2020: Wohnen in der Stadt Dortmund und der Region (abrufbar unter [https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads\\_afw/Ergebnisbericht\\_Wandermotivuntersuchung.pdf](https://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Ergebnisbericht_Wandermotivuntersuchung.pdf))
- Stadt Hamburg, 2014: Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg (abrufbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/4370202/data/d-gutachten-wohnungsneubau-langf.pdf>)
- Stadt Hannover, 2018: Wandermotivbefragung 2017 - Innerstädtische Wanderungen (Schriften zur Stadtentwicklung, abrufbar unter <https://www.hannover.de/content/download/713984/17944077/file/Band+129+-+Wandermotivbefragung+2017.pdf>)

---

Stadt München, 2012: Wanderungsmotivuntersuchung II – 2011/2011 Wer will wo und wie wohnen? (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 08792) (abrufbar unter <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2605720.pdf>)

Stadt Wolfsburg, 2020: Wanderungsmotivbefragung 2018 (abrufbar unter [https://www.wolfsburg.de/~media/wolfsburg/statistik\\_daten\\_fakten/statistik\\_daten\\_und\\_fakten/wanderungsmotivbefragung-2018/20200310-wanderungsmotiv-befragung-2018.pdf?la=de-DE](https://www.wolfsburg.de/~media/wolfsburg/statistik_daten_fakten/statistik_daten_und_fakten/wanderungsmotivbefragung-2018/20200310-wanderungsmotiv-befragung-2018.pdf?la=de-DE))

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2019: Bevölkerungsprognose für Hamburg, Statistik informiert Nr 89/2019 (abrufbar unter [https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI19\\_089.pdf](https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI19_089.pdf))