



Haspa Hamburg-Studie. L(i)ebenswertes Hamburg.

Wohnen heute und in Zukunft

Meine Bank heißt Haspa.

Haspa[§]
Hamburger Sparkasse

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	Seite	3
2	Immobilienpreise in deutschen Metropolen	Seite	4
3	Wohnen in Hamburg	Seite	7
	3.1 Preisentwicklung in Hamburg	Seite	7
	3.2 Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage	Seite	10
	3.3 Nutzertypen und Wohnungsnachfrage	Seite	10
	3.4 Das Hamburger Wohnungsangebot	Seite	14
4	Hamburgs Wohnungsmarkt der Zukunft	Seite	17
	4.1 Demografische Entwicklung	Seite	17
	4.2 Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Wohnungsnachfrage	Seite	17
	4.3 Wohnungsbau und Wohnquartiere der Zukunft	Seite	18
5	Fazit	Seite	21
	Literatur- und Quellenverzeichnis	Seite	22

1 Einleitung

Steigende Miet- und Kaufpreise am Hamburger Wohnungsmarkt – aber auch in anderen Großstädten der Bundesrepublik – haben eine Debatte über die Lage am Immobilienmarkt entfacht. Angesichts dieser kräftigen Steigerungen – vor allem in den vergangenen zwei bis drei Jahren – sind zunehmend Begriffe wie Mietwucher oder Preisblase im öffentlichen Diskurs zu vernehmen.

Der Unmut darüber ist aus Mietersicht nur allzu verständlich. Wohnen stellt nicht nur ein Grundbedürfnis dar, es ist zudem für die meisten Haushalte der bedeutendste Posten der monatlichen Haushaltsausgaben. Preissteigerungen treffen die Haushalte hier härter als bei anderen Konsumgütern. Die Kehrseite ist, dass steigende Wohnungsmarktpreise bei zunehmender Wohnungsknappheit die Anreize für Investoren erhöhen, neue Häuser und Wohnungen zu errichten. Steigende (und fallende) Wohnungspreise spiegeln daher nicht nur die Lage am Wohnungsmarkt wider, sie sind auch Ausdruck eines funktionierenden Marktmechanismus, der Angebot und Nachfrage langfristig in Einklang bringt.

Wie ist die Lage am Hamburger Wohnungsmarkt und wie wird sich die Wohnungsmarktsituation künftig gestalten? Die vorliegende Studie versucht Antworten auf diese Fragen zu geben, in dem sie die derzeitigen den Hamburger Wohnungsmarkt prägenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Trends und Einflüsse darstellt und in Bezug zum Wohnungsmarktgeschehen setzt. Dabei werden sowohl die Trends für die Stadt insgesamt als auch für die Stadtteile beleuchtet.

Ferner soll ein Blick auf den Hamburger Wohnungsmarkt der Zukunft geworfen werden. Die Wohnungsmarktlage wird vor allem durch die Urbanisierung und die demografische Entwicklung der kommenden Jahre beeinflusst werden. Dabei ist aus heutiger Sicht in den nächsten eineinhalb Jahrzehnten mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl und gleichzeitig mit einer weiter voranschreitenden Alterung der Hamburger Stadtbevölkerung zu rechnen, die mit kleiner werdenden Haushaltsgößen einhergehen wird. Dies wird zu einer Mehrnachfrage nach Wohnungen führen. Ob Hamburg wie prognostiziert ein weiteres Bevölkerungswachstum erleben wird, entscheidet sich auch an der Frage, ob es gelingt, ausreichend Wohnraum im Stadtgebiet bereitzustellen.

2 Immobilienpreise in deutschen Metropolen

Die Kaufpreise am deutschen Häuser- und Wohnungsmarkt sind in den Jahren nach Ausbruch der weltweiten Finanzkrise Ende 2008 vielerorts kräftig gestiegen. Wie die Beobachtung des deutschen Immobilienmarktes durch die Deutsche Bundesbank zeigt, legten die Preise in den Jahren 2011 und 2012 um durchschnittliche 5,5 % und 5,25 % zu (vgl. Deutsche Bundesbank [2012, 2013]). Diese Anstiege haben die Besorgnis aufkommen lassen, dass die Preise an den deutschen Immobilienmärkten durch spekulative Übertreibungen in die Höhe getrieben werden. Derartige Befürchtungen sind angesichts der weiter unten erläuterten historischen Entwicklung und auch angesichts der zumeist parallelen Entwicklung der Preise am Miet- und Kaufmarkt zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfrüht. Für Preissteigerungen von mehr als 20 % pro Jahr in einzelnen Lagen und Quartieren, wie sie zuletzt in einigen Hamburger Stadtteilen gemessen wurden, ist jedoch – insbesondere wenn sich ein derartiges Wachstum verstetigen sollte – Vorsicht angebracht.

Ob und wann eine Immobilienblase an den deutschen Wohnungsmärkten entsteht, ist jedoch schwer zu beurteilen, da zahlreiche Faktoren zu berücksichtigen und zu gewichten sind. Eine wesentliche Schwierigkeit liegt darin begründet, dass die Preise in der Vergangenheit regional sehr unterschiedlich angestiegen sind. So gibt es neben Regionen, in denen die Preise zuletzt kräftig gestiegen sind, auch jene, meist ländliche Regionen und Stadtrandlagen, die in den vergangenen Jahren sinkende Preise verzeichneten.¹

Urbanisierung und makroökonomische Lage treiben Häuserpreise

Eine weitere Komplikation ergibt sich dadurch, dass es für den Anstieg der Immobilienpreise vielerorts durchaus plausible Gründe gibt. So wird für Deutschland zwar ein Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahrzehnten erwartet (vgl. Statistisches Bundesamt

¹ Die von der Bundesbank gemessene durchschnittliche Wachstumsrate stützt sich beispielsweise ausschließlich auf die Preisentwicklung in 125 deutschen Städten. Die Preisentwicklung in ländlichen Gebieten geht in die Betrachtung hingegen nicht ein.

Kasten 1 Spekulationsblasen

Obwohl der Begriff der *Spekulationsblase* in der Debatte zur Immobilienmarktentwicklung breite Verwendung findet, ist er nicht eindeutig definiert und in der Wissenschaft umstritten. Der Begriff „Spekulationsblase“ bezeichnet eine Marktentwicklung, bei der die Preise für Vermögensgüter signifikant *zu hoch* ausfallen. *Zu hoch* bedeutet in diesem Kontext, dass die zum Zeitpunkt des Kaufs bewerteten zukünftigen Nettoeinnahmen aus dem Vermögensgut geringer als sein Preis ausfallen.

Eine Spekulationsblase bildet sich vor allem dann, wenn Nachrichten und Hoffnungen auf eventuell weitere Preisanstiege zu Käufen und Investitionen führen, die ihrerseits wiederum Preisanstiege bewirken und dadurch eine erneute Runde von Käufen und Investitionen induzieren. Ein derartiger Teufelskreis endet, wenn hinreichend vielen Marktteilnehmern bewusst wird, dass die durch Spekulation gestiegenen Vermögenspreise sich von den realistisch zu erwartenden Nettoeinnahmen entkoppelt haben. Die Blase platzt in diesem Moment.

Die frühzeitige Erkennung einer Spekulationsblase ist in der Praxis jedoch schwierig. Ein Anstieg der Vermögenspreise – mag er auch ungewöhnlich stark ausfallen – ist gerechtfertigt, wenn die zukünftig zu erwartenden Einnahmen in gleichem Maße ansteigen oder das Vermögensgut bisher unterbewertet war. Da die zukünftig tatsächlich zu erzielenden Einnahmen jedoch unbekannt sind und nur antizipiert werden können, kann eine zu optimistische Einschätzung der zukünftigen Marktlage zu überhöhten Preisen führen.

Generell sollte bei einer Anlage in Immobilien bedacht werden, dass steigende Immobilienpreise in einer Region Neubauten attraktiver machen und so mittel- bis langfristig zu einer Ausweitung des Angebots führen. Dauerhafte Wertsteigerungen sind daher nur dann langfristig zu erwarten, wenn der Angebotsausweitung Grenzen gesetzt sind oder externe Einflussfaktoren für eine Anhebung des lokalen Preisniveaus sorgen.

[2010] und Schlömer [2012]). Allerdings werden nicht alle Regionen Bevölkerungsrückgänge in den nächsten zwei Jahrzehnten hinnehmen müssen. Vor allem Großstädte und ihr Umland dürfen trotz der insgesamt negativen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland mit deutlichen Wanderungsgewinnen rechnen. In Hamburg zeigt sich dieser Trend zur Urbanisierung bereits sehr deutlich: So stieg die Bevölkerungszahl der Hansestadt Hamburg in den vergangenen zwei Jahrzehnten um fast 150.000 Personen an (vgl. Statistikamt Nord [2013a]). Dies entsprach einem Bevölkerungsanstieg von etwa 9 % und trug so zu zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum bei. Sofern das Wohnraumangebot nicht zügig genug durch Neubauten aufgestockt wird, ist zumindest vorübergehend mit Preissteigerungen zu rechnen.

Wohnungspreise in deutschen Großstädten: Hamburg liegt im oberen Mittelfeld

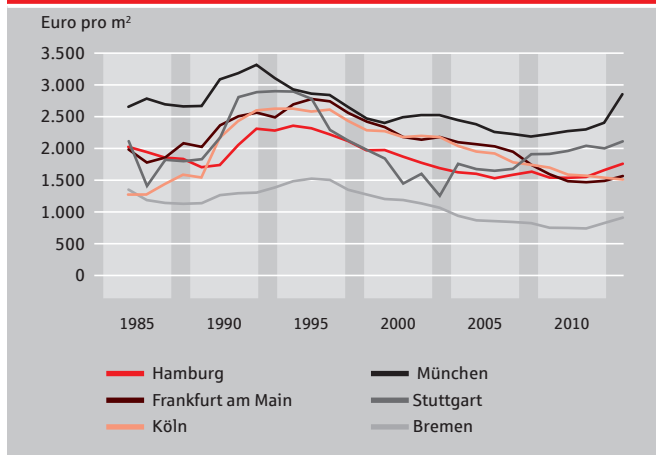
Wie haben sich Preise für Wohnimmobilien in deutschen Metropolen entwickelt? Und wie verhält sich die Marktentwicklung Hamburgs im Vergleich zu anderen Städten? Dies soll exemplarisch anhand Abbildung 1 dargestellt werden, die die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert für sechs deutsche Großstädte zeigt. Die dargestellten Preise wurden hierfür inflationsbereinigt, d.h. der allgemeine Anstieg der Lebenshaltungskosten wurde herausgerechnet, um den Informationsgehalt der Immobilienpreise zur Knappheit am Immobilienmarkt deutlicher herauszuarbeiten. Die Abbildung zeigt, dass die Preise Anfangs der 1990er Jahre in den dargestellten deutschen Großstädten relativ hoch lagen und im Verlaufe der 1990er Jahre und der 2000er Jahre fielen. Spätestens seit Ausbruch der Finanzkrise steigen jedoch die Preise in den meisten Großstädten wieder an, haben jedoch noch nicht das Niveau der frühen 1990er Jahre erreicht. Wie Tabelle 1 zeigt, stellt die Entwicklung am Markt für Eigentumswohnungen mittleren Wohnwerts keinen Einzelfall dar. Auch in den anderen Segmenten liegen die Höchststände von vor zwei Jahrzehnten derzeit noch ein Stück weit über den aktuellen Preisverhältnissen.

Tabelle 1 Wohnungspreise und Wohnungspreisentwicklung in deutschen Metropolen

	Wohnungsmieten 2012			
	mittlerer Wohnwert Euro/m ² ggü. 1992 ^a		guter Wohnwert Euro/m ² ggü. 1992 ^a	
Frankfurt a. M.	8,60	-15,1 %	10,00	-13,6 %
Hamburg	8,50	-21,7 %	11,00	-15,5 %
Köln	8,00	-7,8 %	10,00	-7,8 %
München	11,20	-14,5 %	13,10	-19,2 %
Stuttgart	9,60	-5,2 %	10,90	0,5 %
Bremen	6,50	-18,3 %	8,50	-9,6 %
	Eigentumswohnungspreise 2012			
	mittlerer Wohnwert Euro/m ² ggü. 1992 ^a		guter Wohnwert Euro/m ² ggü. 1992 ^a	
Frankfurt a. M.	1.550	-39,6 %	2.400	-24,6 %
Hamburg	1.750	-24,4 %	2.400	-24,6 %
Köln	1.500	-42,4 %	2.300	-18,5 %
München	2.850	-14,4 %	3.600	-15,6 %
Stuttgart	2.100	-27,4 %	2.600	-20,1 %
Bremen	900	-30,9 %	1.500	-23,2 %
	Hauspreise 2012 ^b			
	mittlerer Wohnwert Euro/m ² ggü. 1992 ^a		guter Wohnwert Euro/m ² ggü. 1992 ^a	
Frankfurt a. M.	410.000	-3,9 %	600.000	-12,7 %
Hamburg	310.000	-4,8 %	450.000	-2,8 %
Köln	330.000	-5,0 %	480.000	2,1 %
München	645.000	-2,0 %	950.000	-3,1 %
Stuttgart	470.000	-23,6 %	715.000	-1,2 %
Bremen	155.000	-26,1 %	290.000	-16,5 %

^a Auf Basis von in Euro umgerechneten und inflationsbereinigten Preisen von 2012; ^b Hauspreise: mittlerer Wohnwert ca. 125 m² Wohnfläche, guter Wohnwert ca. 150 m² Wohnfläche
Quellen: RDM (1992); IVD (2012); Berechnungen des HWWI.

Abb. 1 Reale Preisentwicklung, Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert



Preisbereinigt mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, Basisjahr 2012.

Quellen: RDM/IVD (versch. Jahrgänge); Berechnungen des HWWI.

Zu beachten ist allerdings, dass die Mieten und Kaufpreise in den Großstädten sich auf die Höchststände der 1990er Jahre zubewegen. Insbesondere eine rasante Entwicklung, wie sie beispielsweise für München im Jahr 2011 auf 2012 beobachtet wurde, erfordert einen wachsamten Blick auf das Marktgeschehen. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass die jüngsten Preisanstiege der Entwicklung des makroökonomischen Umfeldes und damit einem Sondereffekt geschuldet sein könnten. Beispielsweise sorgen die krisenbedingt historisch niedrigen Hypothekenzinsen derzeit für eine höhere Nachfrage nach Immobilien, da viele Haushalte den Traum vom Eigenheim angesichts geringer Kapitalkosten realisieren oder zeitlich vorziehen. Schließlich haben Immobilien auch aufgrund der niedrigen Renditen auf andere, als sicher geltende Vermögenstitel wie z.B. Staatsanleihen, an Attraktivität gewonnen.

Der Vergleich der Immobilienpreise zeigt aber, dass sich Hamburg bei den Preisen als auch bei der Preisentwicklung gemeinsam mit den rheinischen Metropolen Köln und Düsseldorf als auch Frankfurt am Main im oberen Mittelfeld der Großstädte befindet. Dabei liegen vor allem die Preise in den süddeutschen Landeshauptstädten Stuttgart und München in den meisten Wohnungsmarktsegmenten im Jahre 2012 deutlich über den Wohnungsmarktpreisen in Hamburg.

3 Wohnen in Hamburg

In diesem Abschnitt soll die Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes betrachtet und analysiert werden. Dabei wird sowohl auf die Preisentwicklung in Hamburg insgesamt und in einzelnen Stadtteilen eingegangen als auch untersucht, welche Entwicklungen bei der Wohnungsnachfrage und beim Wohnungsangebot zu dieser Preisentwicklung geführt haben.

3.1 Preisentwicklung in Hamburg

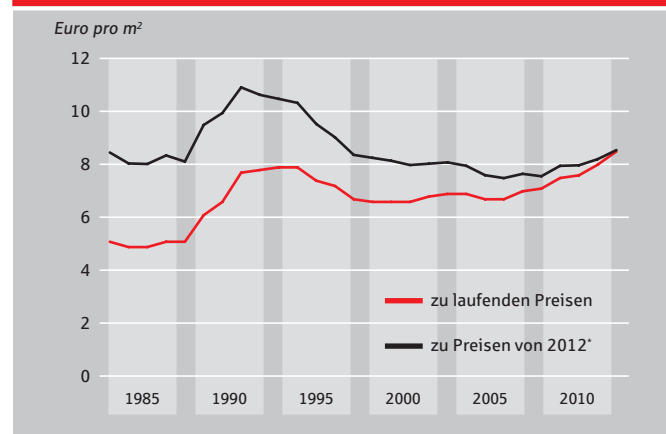
Abbildung 2 zeigt die durchschnittliche Mietentwicklung in Hamburg im Zeitablauf für Wohnungen mittleren Wohnwerts. Dabei wird die Mietentwicklung zum einen nominal, d.h. zu laufenden Preisen und zum anderen real, d.h. inflationsbereinigt in Preisen von 2012 dargestellt. Die Mietentwicklung zu laufenden Preisen stellt somit die durchschnittliche Miete dar, die im jeweiligen Jahr als Eurobetrag ermittelt wurde. Im Jahre 1991 betrug die durchschnittliche Miete beispielsweise 6,60 Euro, zwanzig Jahre später lag die Miete bei über 8 Euro. Die Betrachtung der Mietentwicklung zu laufenden Preisen hat jedoch den Nachteil, dass eine Preissteigerung nicht zwingend einen Anstieg des Mietpreises aufgrund einer größeren Knappheit von Wohnungen anzeigt, sondern ebenso auf die allgemeine Teuerungsrate bzw. Inflationsrate zurückgeführt werden kann. Die Mietentwicklung in Preisen von 2012 unterstellt daher, dass auch in den Jahren vor 2012 das Preisniveau von 2012 gegolten hätte. Die Mietentwicklung wird somit um den Einfluss der Inflation bereinigt.

Die inflationsbereinigte Entwicklung zeigt nun ein etwas anderes Bild: Auch wenn der Hamburgische Wohnungsmarkt in den vergangenen zwei Jahren deutliche Anzeichen einer zunehmenden Wohnungsknappheit zeigt, sind die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise in den vergangenen zwei Jahrzehnten alles in allem weniger als die allgemeinen Lebenshaltungskosten angestiegen. Wie Abbildung 2 illustriert, lag die durchschnittliche preisbereinigte Miete bei Abschluss eines Mietvertrages im Jahre 2012 noch deutlich unter dem Stand von 1992. Die angespannte Wohnungsmarktlage der späten 1980er und frühen 1990er Jahre hatte vor rund 20 Jahren zu einem durchschnittlichen Neuvermietungspreis geführt, der bei heutigen Preisverhältnissen bei knapp 11 Euro pro Quadratmeter im gesamten Stadtgebiet läge. Trotz der kräftigen Anstiege der letzten ein bis zwei Jahre ist die durchschnittliche Miete heute mit 8 bis 9 Euro noch deutlich niedriger. Auch bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen lässt sich eine ähnliche Preisentwicklung beobachten. Hätte man sein Vermögen 1992 in ein durchschnittliches Hamburger Wohnimmobilienportfolio mit mittlerem Wohnwert investiert, so hätte der inflationsbereinigte Wiederverkaufswert im Jahre 2012 rund 550 Euro pro Quadratmeter weniger betragen. Dabei ist freilich zu beachten, dass die hier betrachteten Kauf- und Neuvermietungspreise Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet darstellen und somit in einzelnen Stadtteilen sowohl höhere als auch geringere Preise beobachtet wurden.

Steigende Kaufpreise im gesamten Stadtgebiet

Wenngleich das Neuvermietungslevel derzeit noch nicht die Höchstmarke der 1990er erreicht hat, ist die Kaufpreisentwicklung der vergangenen zwei Jahre in den Stadtteilen Hamburgs durchaus bemerkenswert. Bevor jedoch auf diese jüngsten Entwicklungen eingegangen wird, soll auch die Preisentwicklung der vorangegangenen Jahre etwas detaillierter erläutert werden. Dabei lässt sich die Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren in drei Phasen einteilen: In der ersten Phase, die von 2002 bis etwa 2006 währte, sanken oder stagnierten die Kaufpreise in nahezu allen Stadtteilen. In der sich zur Mitte des letzten Jahrzehnts anschließenden zweiten Phase ließen sich vor allem in den innenstadtnahen Stadtteilen Preisanstiege beobachten, während die Stadtteile in Randlage häufig weiterhin fallende Preise aufwiesen. Die dritte Phase, die vor etwa zwei Jahren begonnen hat, zeigt nun mehr einen Preisauftrieb auf breiter Front, wenngleich das Tempo des Preisanstiegs zwischen den Stadtteilen noch erheblich differiert.

Abb. 2 Mietentwicklung in Hamburg**



*Preisbereinigt mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes.
 ** Wohnungen mit mittlerem Wohnwert, Baujahr ab 1949.
 Quellen: RDM/IVD (versch. Jahrgänge); Berechnungen des HWWI.

Mietpreise steigen ebenfalls

In der Debatte zur aktuellen Mietpreisentwicklung in Hamburg ist ferner zu beachten, dass die aktuell diskutierten Anstiege sich auf die Entwicklung der Mieten bei Abschluss eines Mietvertrages beziehen. Die Betrachtung dieser sogenannten *Neuvertragsmieten* und der *Kaufpreise* gibt wichtige Aufschlüsse über das Marktgeschehen, da die bei Neuabschluss eines Mietvertrages vereinbarten Mieten das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und damit das Ausmaß der Knappheit am Wohnungsmarkt und insbesondere in einzelnen Stadtteilen oder Marktsegmenten wieder spiegeln. Zur Bestimmung der Ausgaben der Haushalte für Wohnen taugen die Neuvertragsmieten aber nur bedingt, da das Gros

der Mietverträge nicht unmittelbar von den Mietsteigerungen bei Neuvermietungen betroffen ist. Die *Bestandsmieten* reagieren erst mit Verzögerung und im Rahmen der vertraglich fixierten und gesetzlich zulässigen Spielräume und liegen daher häufig deutlich unter den aktuell zu zahlenden Mieten bei Neuabschluss eines Mietvertrages.

Die Verfügbarkeit öffentlich zugänglicher Daten für Bestandsmieten ist äußerst begrenzt. Allerdings veröffentlichen die Genossenschaften und die Wohnungsbaugesellschaften ihre durchschnittlichen Bestandsmieten pro Quadratmeter. Danach betrug im Jahre 2011 die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei Genossenschaften 5,89 Euro und bei Wohnungsbaugesellschaften 5,80 Euro. Bei Neuabschluss eines Mietvertrages mussten 2011 hingegen deutlich höhere Mieten gezahlt werden. Hier bewegte sich die Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Hamburg bei durchschnittlich 8,00 Euro (mittlerer Wohnwert) und 10,80 Euro (guter Wohnwert).

Preise und Preisentwicklung sehr unterschiedlich innerhalb Hamburgs

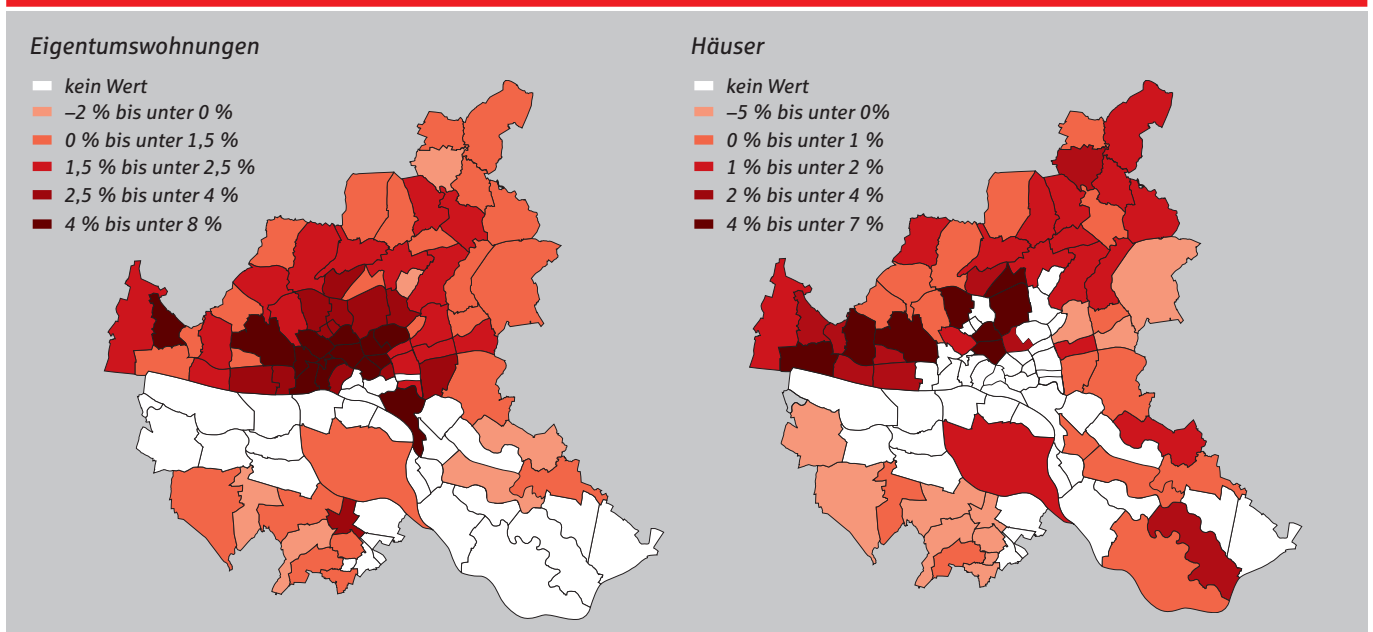
Auch wenn die durchschnittliche preisbereinigte Neuvertragsmiete in Hamburg noch nicht den Höchststand der 1990er Jahre erreicht hat, ist die Mietentwicklung der letzten Jahre für eine Vielzahl von Stadtteilen bemerkenswert. Dabei sind zwei Aspekte besonders interessant: Zum einen die rasante Entwicklung der Wohnungspreise innerhalb einzelner Stadtteile, zum anderen die Entwicklung der Wohnungspreise im Vergleich der Stadtteile untereinander.

Die Abbildung 3 zeigt das Wachstum der Hamburger Immobilienpreise bei Eigentumswohnungen und auf dem Häusermarkt. Dabei wird das jährliche, inflationsbereinigte durchschnittliche Wachstum in der Zeitspanne 2003 bis 2013 betrachtet. Wie die Karte linker Hand zu Eigentumswohnungen zeigt, weisen vor allem die Stadtteile in innenstädtischer Lage ein relativ hohes Preiswachstum auf. Hervorzuheben ist das Wachstum in den Stadtteilen der westlichen Innenstadt, wo die jährlichen realen Wachstumsraten bei mindestens 4 % lagen. Betrachtet man beispielsweise das durchschnittliche Wachstum des Stadtteils St. Pauli von inflationsbereinigt jährlich 7 %, so bedeutet dies nahezu eine Verdoppelung der realen Wohnungspreise binnen 10 Jahren. Diesem rapiden Wachstum auf der einen Seite stehen aber äußerst moderate Preisanstiege und zum Teil sogar Preisrückgänge in anderen Stadtteilen – zumeist in den Randlagen – entgegen.

Eine ebenso differenzierte Entwicklung zeigt sich auch auf dem Häusermarkt. Ein besonders starkes Preiswachstum verbuchten hier die Elbvororte und daran angrenzende Stadtteile sowie die Quartiere der nördlichen Innenstadt. Hingegen verloren die Häuser in zahlreichen Stadtteilen südlich der Elbe inflationsbereinigt an Wert.

Die sehr heterogene Entwicklung der Stadtteilpreise liefert damit den Hinweis, dass Wohnen in Hamburg nicht allgemein als unerschwinglich oder überteuert bezeichnet werden kann. Gleichwohl zeichnen sich einzelne Lagen durch ein rasantes Preiswachstum aus. Dies sind zumeist innenstadtnahe oder zumindest verkehrstechnisch gut angebundene und nicht allzu weit

Abb. 3 Jährlich durchschnittliche Preisentwicklung in Stadtteilen, real, 2003–2013



Quellen: LBS (2013); LBS (2004); Berechnungen des HWWI.

von der Innenstadt entfernte Lagen. Die Randlagen, insbesondere südlich der Elbe, waren in den vergangenen zehn Jahren hingegen weniger gefragt.

Wie Tabelle 2 allerdings zeigt, hat sich die Preiszunahme am Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren deutlich beschleunigt. Um dies für einige wenige Stadtteile zu illustrieren, weist die Tabelle neben der durchschnittlichen jährlichen Inflationsbe-

reinigten Preiswachstumsrate im Zeitraum 2003 bis 2013 auch die Wachstumsraten für die Zeiträume 2003 bis 2009 und 2009 bis 2013 aus. Dabei zeigt sich, dass der Preisauftrieb vor allem in den Jahren nach Ausbruch der Weltwirtschafts- und Finanzkrise Ende 2008 an Fahrt gewonnen hat. Wesentliche Ursache hierfür dürften die bereits weiter oben diskutierten niedrigen Hypothekenzinsen und die historisch niedrigen Zinsen für konkurrierende und als relativ sicher geltende Vermögensgüter wie Staatsanleihen sein.

Tab. 2 Eigentumswohnungen aus dem Bestand, Preisentwicklung 2003 bis 2013

Stadtteile mit höchstem realem Preiswachstum 2003–2013	Wachstumsrate p.a.			Stadtteile mit niedrigstem realem Preiswachstum 2003–2013	Wachstumsrate p.a.		
	2003–2009	2009–2013	2003–2013		2003–2009	2009–2013	2003–2013
St. Pauli	3,1 %	13,2 %	7,0 %	Bergstedt	-2,5 %	5,4 %	0,6 %
St. Georg	3,2 %	10,5 %	6,0 %	Alsterdorf	-1,6 %	2,5 %	0,0 %
Rotherbaum	3,6 %	8,8 %	5,6 %	Neugraben-Fischbek	-2,6 %	4,0 %	0,0 %
Altona	2,1 %	9,7 %	5,1 %	Sinstorf	-2,5 %	3,7 %	-0,1 %
Hohenfelde	-0,6 %	13,7 %	4,9 %	Eißendorf	-4,3 %	6,5 %	-0,1 %
Barmbek-Süd	1,6 %	10,0 %	4,9 %	Lohbrügge	-3,7 %	5,1 %	-0,3 %
Harvestehude	1,6 %	9,6 %	4,8 %	Lemsahl-Mellingstedt	-0,6 %	0,0 %	-0,3 %
Eimsbüttel	0,7 %	10,1 %	4,4 %	Hausbruch	-1,9 %	1,9 %	-0,4 %
Bahrenfeld	1,3 %	9,2 %	4,4 %	Allermöhe	-1,9 %	1,9 %	-0,4 %
Uhlenhorst	1,4 %	8,5 %	4,2 %	Steilshoop	-4,0 %	2,1 %	-1,6 %

Quellen: LBS (2004); LBS (2009); LBS (2013); Berechnungen des HWWI.

Tab. 3 Häuser aus dem Bestand, Preisentwicklung 2003 bis 2013

Stadtteile mit höchstem realem Preiswachstum 2003–2013	Wachstumsrate p.a.			Stadtteile mit niedrigstem realem Preiswachstum 2003–2013	Wachstumsrate p.a.		
	2003–2009	2009–2013	2003–2013		2003–2009	2009–2013	2003–2013
Alsterdorf	0,6 %	16,3 %	6,6 %	Wandsbek	-1,1 %	1,3 %	-0,2 %
Harvestehude	6,0 %	6,6 %	6,3 %	Sinstorf	-3,6 %	5,2 %	-0,2 %
Bahrenfeld	2,6 %	10,7 %	5,8 %	Rahlstedt	-2,7 %	3,3 %	-0,3 %
Rotherbaum	1,2 %	11,0 %	5,0 %	Eißendorf	-2,1 %	2,2 %	-0,4 %
Lokstedt	-2,3 %	16,3 %	4,7 %	Wilstorff	-3,5 %	2,9 %	-1,0 %
Winterhude	9,3 %	-3,0 %	4,2 %	Neugraben-Fischbek	-1,3 %	-0,5 %	-1,0 %
Blankenese	1,2 %	8,5 %	4,1 %	Harburg	-0,4 %	-2,1 %	-1,1 %
Osdorf	5,7 %	1,6 %	4,1 %	Langenbek	-2,6 %	0,5 %	-1,4 %
Nienstedten	0,5 %	8,9 %	3,8 %	Heimfeld	-6,5 %	3,4 %	-2,7 %
Uhlenhorst	5,8 %	0,7 %	3,8 %	Neuenfelde	n. b.	n. b.	-3,5 %

Quellen: LBS (2004); LBS (2009); LBS (2013); Berechnungen des HWWI.

3.2 Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage

Wie bilden sich Preise am Immobilienmarkt? Und wie konnten die Preise am Hamburger Immobilienmarkt und insbesondere in einzelnen Stadtteilen so deutlich und so schnell steigen? Wohnungspreise ergeben sich – wie auch Preise auf anderen Märkten – durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Gleichwohl weisen Angebots- und Nachfrageverhalten am Immobilienmarkt Eigenschaften auf, die diesen Markt von anderen Märkten unterscheiden.

Eine Besonderheit des Wohnungsmarktes ist zum Beispiel, dass das Angebot zu einem Zeitpunkt, z.B. in einem bestimmten Jahr, im Wesentlichen durch den regionalen Wohnungsbestand gegeben ist. Zwar kann der Wohnungsbestand durch Neubauten vergrößert werden, jedoch nimmt diese Zeit für die Entscheidung, Planung und Realisierung in Anspruch. Zudem fällt das Volumen der Neubauten im Vergleich zum Bestand in aller Regel relativ gering aus, so dass das Angebot selbst bei Neubautätigkeit zumeist nur langsam wächst. Hinzu kommt ferner, dass Häuser und Wohnungen – anders als zahlreiche Konsumgüter – immobil sind und somit nicht aus wenig nachgefragten Lagen in stärker nachgefragte Lagen verbracht werden können. Alles in allem ist das regionale Wohnungsangebot daher kurzfristig starr.

Wesentlich dynamischer verhält sich hingegen die Nachfrage nach Wohnraum. Zwar verhält sich das Gros der Haushalte, sobald sie sich niedergelassen haben, recht stabil und standorttreu am Wohnungsmarkt. Dafür sorgt jedoch die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt, die durch Geburten und Sterbefälle sowie durch Zu- und Abwanderung beeinflusst wird, für zum Teil erhebliche Nachfrageschwankungen. Insbesondere auf Stadtteilebene können diese Nachfrageänderungen auch kurz- bis mittelfristig relativ groß ausfallen und schnell zu erheblichen Preis- und Mietänderungen führen. Die Mietentwicklung in sog. Szenevierteln, wie z.B. in Ottensen oder Sternschanze, zeigt dies eindrucksvoll.

Derartige Preisveränderungen führen mittel- bis langfristig aber auch zu Anpassungsreaktionen am Wohnungsmarkt. Kommt es zu einem Anstieg der Mieten und Kaufpreise, so erhöht dies tendenziell die Einnahmen der Wohnungswirtschaft und stärkt somit die Anreize für Neubauten, sofern nicht davon auszugehen ist, dass die Ursachen für den Preisanstieg nur kurzfristiger und vorübergehender Natur sind. Eine wichtige Voraussetzung für das Funktionieren des Preismechanismus bzw. für den Neubau von Wohnungen ist freilich, dass die Stadt bzw. der Bezirk durch die Bereitstellung von Flächen und die Erteilung von Baugenehmigungen Wohnungsbauinvestitionen zulässt. Sofern dies geschieht und dann neue Wohnungen errichtet werden, steigt der Wohnungsbestand solange an, bis Mieten und Kaufpreise wieder auf ein Niveau gefallen sind, das weitere Neubauten unattraktiv erscheinen lässt.

Im Falle von Preisrückgängen hingegen verringern sich die Anreize zu Neubauten und Instandsetzungen. In diesem Falle sinkt der Wohnungsbestand tendenziell, da insbesondere ältere Wohnungen ohne Renovierung oder Ersatzinvestitionen nicht marktgängig bzw. nicht vermietbar sind und gegebenenfalls abgerissen werden müssen.

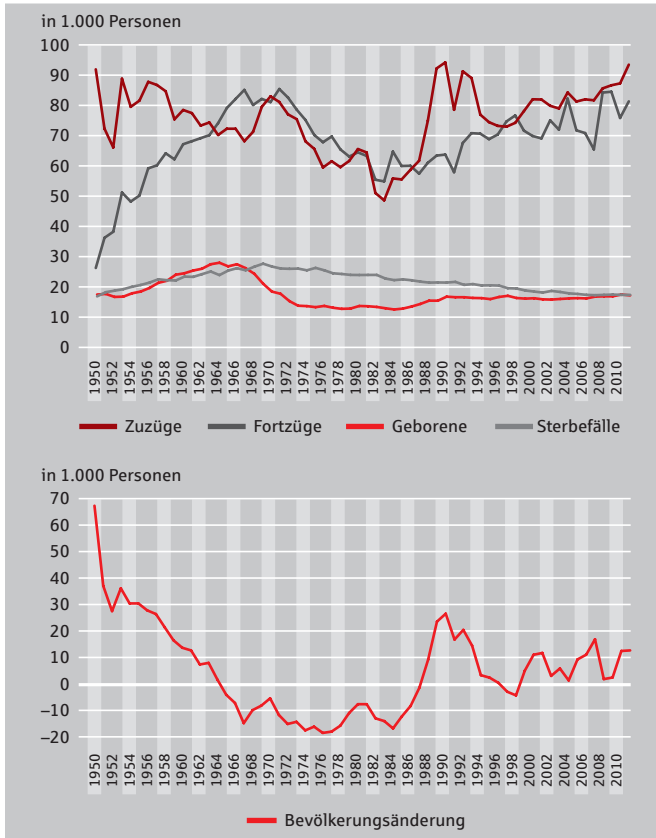
3.3 Nutzertypen und Wohnungsnachfrage

Wie bereits beschrieben, kommt der Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt somit eine Schlüsselrolle für die Erklärung der kurzfristigen Preisentwicklung und langfristigen Angebotsentwicklung zu. Allerdings ist die Nachfrageentwicklung nur schwer zu beobachten und statistisch kaum zu erfassen. Zwar ist klar, dass die Nachfrageentwicklung in engem Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung steht. Allerdings stellen Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung bestenfalls eine Annäherung an die tatsächliche Wohnungsmarktnachfrage dar. Der Grund hierfür ist, dass in der Statistik zur Bevölkerungsentwicklung nur diejenigen Nachfrager erfasst werden, deren Nachfrage schließlich zum Zuge kam, die also eine Wohnung im präferierten Stadtteil erwerben oder mieten konnten. Insbesondere bei einer kleinräumigen Betrachtung, z.B. auf Stadtteilebene, führen Bevölkerungszahlen so aber in die Irre, da Wohnungsinteressenten, die sich vergeblich um Wohnraum in einem begehrten Stadtteil bemüht haben und sich daher in einem anderen Stadtteil oder im Umland Hamburgs niederlassen mussten, nicht als Nachfrager erfasst werden.

Wenngleich die Bevölkerungsentwicklung somit keinen perfekten Indikator für die Nachfrage darstellt und daher mit Vorsicht zu interpretieren ist, gibt sie doch wichtige Hinweise darauf, woher die Dynamik der Wohnungsnachfrage stammt. Die Abbildungen 4 und 5 zeigen die Bevölkerungsveränderung der letzten 6 bis 7 Jahrzehnte in Hamburg. Dabei zeigt die Abbildung 4 auf, dass vor allem die Zuwanderung und die Abwanderung aus der Hansestadt auf die Bevölkerungsentwicklung wirken. Der Einfluss der Geburten und Todesfälle ist zwar substanziell, liegt jedoch in seiner Größenordnung deutlich unterhalb der Wanderungsbewegungen.

Für Hamburg lassen sich im Wesentlichen drei unterschiedliche Phasen bei der Bevölkerungsentwicklung in der Nachkriegszeit herausarbeiten. Die erste Phase, die vom Ende des 2. Weltkriegs bis Mitte der 1960er Jahre andauerte, führte zu einer massiven Bevölkerungszunahme in der Hansestadt. Allein im Jahre 1950 betrug der Wanderungssaldo, also die Differenz von Zuzügen und Fortzügen plus 65.000 Personen. Infolge der

Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung in Hamburg



Quellen: Statistikamt Nord (2005); Statistikamt Nord (2013).

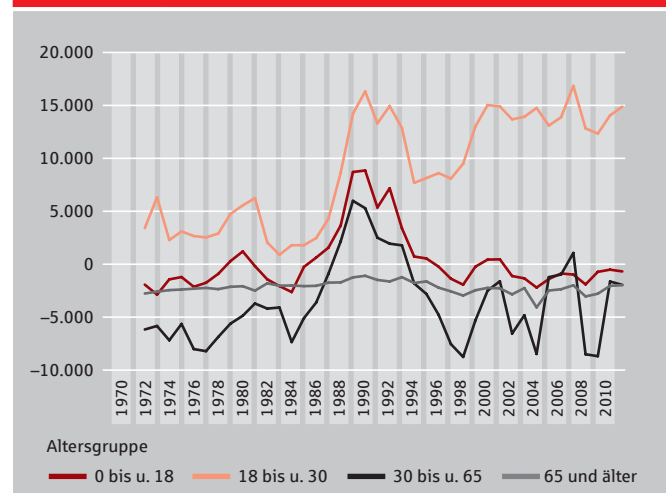
Zuwanderung stieg die Zahl der Einwohner von 1,62 Mio. Anfang der 1950er Jahre auf 1,85 Mio. Einwohner Mitte der 1960er Jahre an. In der sich anschließenden zweiten Phase hielten sich Zuwanderung und Abwanderung die Waage. Nun jedoch sorgte der Pillenknick, der Ende der 1960er Jahre einsetzte, für einen Rückgang der Bevölkerung. Die dritte Phase, die Ende der 1980er Jahre begann und bis heute fort dauert, zeigt einen Aufwärtstrend bei der Zuwanderung. In Zeiten steigender Mobilität der Arbeitnehmer und Stadtbewohner hat auch die Abwanderung zugenommen. Sie liegt allerdings zumeist unterhalb der Zuwanderung, so dass die Bevölkerungszahl insgesamt zunimmt. Eine besondere Entwicklung ergab sich Ende der 1980er bis Mitte der 1990er, als die Zuwanderung aus dem Ausland und etwas später aus den Neuen Bundesländern zu deutlicheren Anstiegen bei der Nettozuwanderung führte.

Bezogen auf den Wohnungsmarkt lässt die Bevölkerungsentwicklung Hamburgs somit darauf schließen, dass die Nachfrage am Hamburger Wohnungsmarkt in der Nachkriegszeit bis in die Mitte der 1960er Jahre zunahm, dann bis Mitte der 1980er zurückging und Ende der 1980er bzw. Anfang der 1990er wiederum zunahm. Die anfangs der 1990er Jahre beobachteten und bereits diskutierten Preisanstiege am Hamburger Immobilienmarkt lassen sich somit auf den Nachfragedruck jener Tage zurückführen.

Junge Erwachsene ziehen nach Hamburg, Familien ziehen ins Umland

Abbildung 5 liefert einen Überblick, wie sich die Nettozuwanderung nach Altersgruppen in den letzten vier Jahrzehnten entwickelt hat. Wie die Abbildung illustriert, ist es vor allem die Gruppe der 18 bis 30 Jährigen, die einen deutlich positiven Wanderungssaldo aufweist. Die Zuwanderer dieser Altersgruppe werden dabei von den zahlreichen Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten in die Stadt gelockt. Für die anderen Altersgruppen zeigt sich in den meisten Jahren hingegen ein negativer Wanderungssaldo. Hier verlassen also mehr Bürger dieser Altersgruppen die Stadt als neue Bürger zuwandern. Dabei zeigt der zumeist negative Saldo bei den unter 18 Jährigen und ihren Eltern, die einen Teil der Gruppe der 30-65 Jährigen ausmachen, dass vor allem Familien Hamburg verlassen. Die Familien wandern zumeist ins Hamburger Umland, wo die Immobilienpreise für vergleichbare Objekte in aller Regel niedriger als in der Hansestadt sind. Einen sehr stabilen und ebenso negativen Wanderungssaldo weist auch die Gruppe der über 65 Jährigen auf. Alles in allem speist sich der Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre damit vor allem aus dem Zuzug junger Erwachsener.

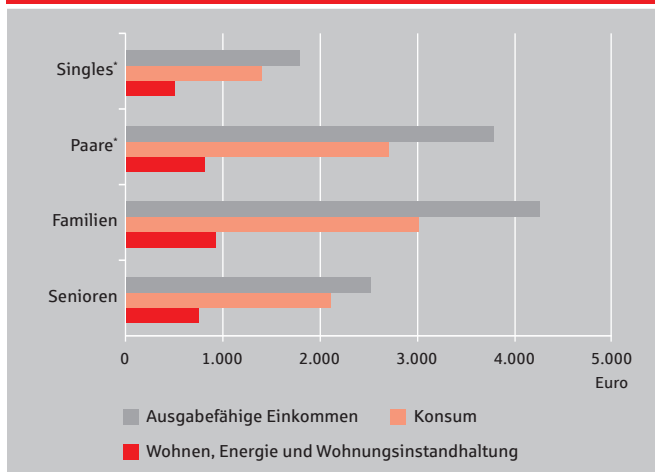
Abb. 5 Wanderungssaldo



Quellen: Statistikamt Nord (2003); Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013).

Gerade die Unterschiede hinsichtlich des Alters, aber auch die Unterschiede hinsichtlich der Ethnie oder des Bildungshintergrunds sind ein prägendes Element der Stadt, die als ein Ort der unterschiedlichen Akteure und Lebensentwürfe auf engem Raum bezeichnet werden könnte. Das Nebeneinander unterschiedlicher Bewohner- oder Nutzergruppen in der Stadt führt zu einer Vielzahl von Nachfrageprofilen nach Wohnraum, die sich sowohl im Hinblick auf die Wohnung im engeren Sinne (Gebäudetyp, Wohnungsgröße und -preis) als auch das Wohnumfeld (Lage, Verkehrsanbindung, Nahversorgung) unterscheiden. Dies bringt es mit sich, dass die unterschiedlichen Stadtteile bevorzugt von bestimmten Gruppen bewohnt werden. Die Bewohner entscheiden sich dabei idealtypisch für den Stadtteil, der ihren Vorlieben und Präferenzen am nächsten kommt und gleichzeitig angesichts ihrer Einkommens- und der Preisverhältnisse erschwinglich ist. Gerade in Zeiten steigender Preise in einzelnen Stadtteilen rücken die ökonomischen Restriktionen zunehmend in den Mittelpunkt der öffentlichen Wahrnehmung, insbesondere dann, wenn es vermehrt zu Verdrängungseffekten kommt und Bewohner gezwungen sind aus ihrem angestammten Stadtteil wegzuziehen. Abbildung 6 zeigt die Einkommensverhältnisse sowie die Konsum- und Wohnungsausgaben aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Jahres 2008 für unterschiedliche Haushaltstypen.

Abb. 6 Einkommen sowie Konsum- und Wohnungsausgaben unterschiedlicher Gruppen am Wohnungsmarkt 2008



* Haushaltsvorstand unter 65 Jahre
Quelle: Statistisches Bundesamt (2010b).

Deutlich wird, dass die betrachteten Haushaltstypen vor allem über sehr unterschiedlich hohe ausgabefähige Einkommen und – hiermit eng verbunden – unterschiedlich hohe Konsumausgaben verfügen. Für den Wohnungsmarkt ist dies deshalb relevant, da die nahezu gleich großen Konsumanteile für Wohnen unterschiedlich hohe absolute Ausgaben für Wohnen implizieren. Die Konsum- und Ausgabenanteile für Wohnen sind jedoch in allen Fällen beträchtlich. Die Kombination aus kurzfristig starrer Nachfrage und dem hohen Konsum- bzw. Ausgabenanteil erklärt auch, warum die Öffentlichkeit den aktuellen Mietsteigerungen eine so hohe Aufmerksamkeit schenkt.

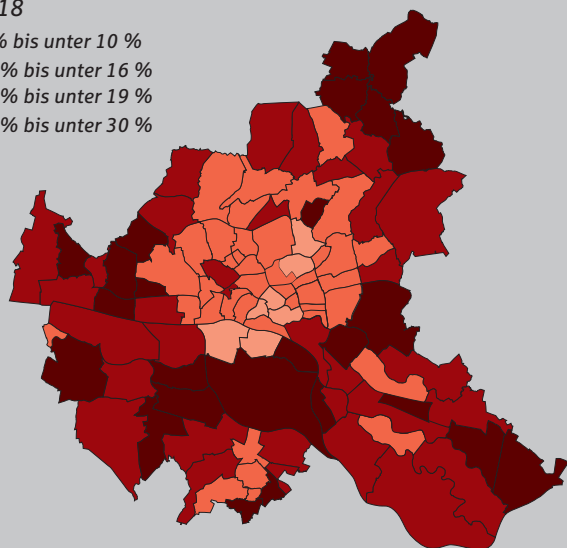
Abbildung 7 zeigt in diversen Karten der Stadt Hamburg, wie sich die zuvor geschilderten Gruppen in der Fläche bzw. im Stadtgebiet verteilen. Hierzu werden die Bevölkerungsanteile einzelner Altersgruppen in den Stadtteilen abgebildet. Die Karten geben somit einen Überblick, in welchen Stadtteilen unterschiedliche Altersgruppen relativ häufig vorzufinden sind. Die unter 18 Jährigen, die hier stellvertretend für die Familien stehen, wohnen vornehmlich in den Stadtrandlagen. Besondere Schwerpunkte bilden hier die Stadtteile der Walddörfer und Vierlande. Die 18 bis 45 Jährigen bewohnen vor allem die Innenstadtlagen. Dabei leben die 18 bis 30 Jährigen, die sich zumeist in Ausbildungsverhältnissen oder am Anfang der beruflichen Karriere befinden, tendenziell in den relativ günstigen Stadtteilen der östlichen Innenstadt und in den südlichen Stadtteilen rund um Harburg. Die 30 bis 45 Jährigen hingegen sind gehäuft in den westlichen Innenstadtlagen vorzufinden, was nicht zuletzt an der höheren Zahlungsfähigkeit dieser Gruppe bzw. den oftmals relativ hohen Mieten in diesen Quartieren liegt. Freilich sind die Mitglieder dieser Altersgruppe – sofern sie Kinder haben – auch in den Randlagen zu finden. Jedoch fallen sie in einer relativ kinderarmen und zunehmend später Kinder kriegenden Gesellschaft nicht so sehr ins Gewicht, dass die Präsenz in den Familienstadtteilen am Stadtrand im Vergleich zu den kinderlosen Haushalten der gleichen Altersgruppe relativ hoch wäre. Dies ist schon eher bei den 45 bis 64 Jährigen der Fall, die zum Teil noch mit ihren Kindern gemeinsam ein Haus oder eine Wohnung bewohnen und ähnlich der Gruppe der über 65 Jährigen vor allem an den Stadträndern relativ häufig zu finden sind. Eine wesentliche Ursache hierfür ist, dass viele Senioren und viele dem Seniorenalter nahe Personen weiterhin ihre Wohnungen und Häuser bewohnen, in die sie zu Zeiten der Familiengründung gezogen sind.

Ein weiterer wichtiger Unterschied im Wohnverhalten ist, dass die Innenstadtbewohner, die zumeist in Single- bzw. Einpersonenhaushalten wohnen (vgl. Abbildung 8), wesentlich häufiger umziehen. Die Bewohner der Randlagen, also vor allem Familien und Senioren, sind aufgrund von Wohneigentum oder sozialer Bindungen, wie beispielsweise die Schule der Kinder, eher standorttreu und immobil. Mit einer höheren Fluktuation im innenstädtischen Bereich und den damit einhergehend häufigeren Abschlüssen von neuen Mietverträgen können die Neuvertragsmieten wesentlich zügiger an die lokalen und temporären Preisverhält-

Abb. 7 Bevölkerungsanteile der Altersgruppen in Hamburger Stadtteilen, 2011

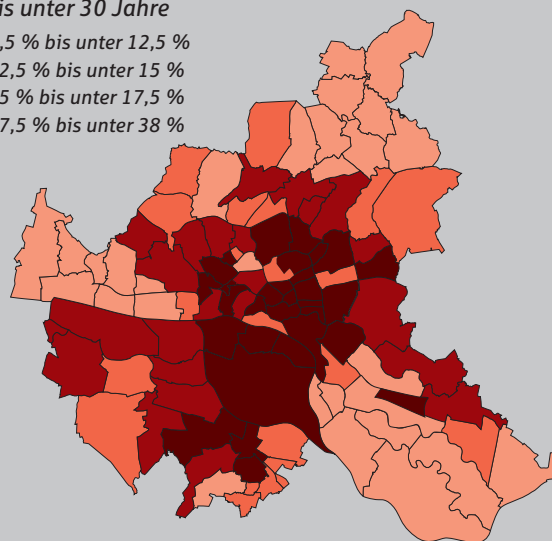
Unter 18

- 0 % bis unter 10 %
- 10 % bis unter 16 %
- 16 % bis unter 19 %
- 19 % bis unter 30 %



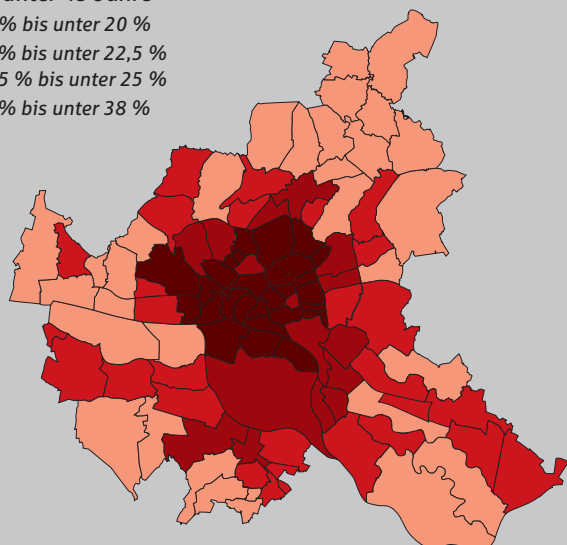
18 bis unter 30 Jahre

- 7,5 % bis unter 12,5 %
- 12,5 % bis unter 15 %
- 15 % bis unter 17,5 %
- 17,5 % bis unter 38 %



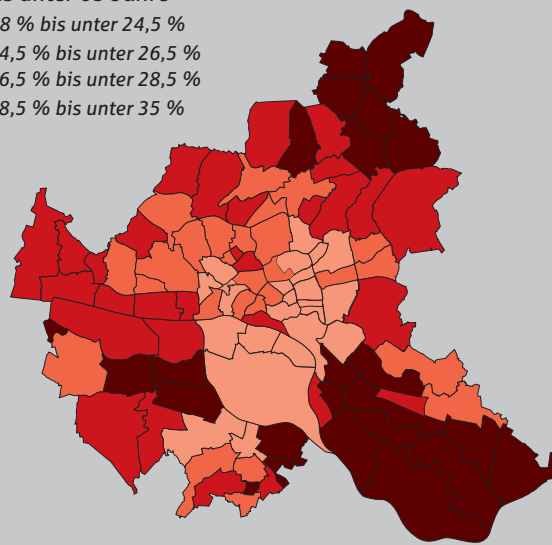
30 bis unter 45 Jahre

- 15 % bis unter 20 %
- 20 % bis unter 22,5 %
- 22,5 % bis unter 25 %
- 25 % bis unter 38 %



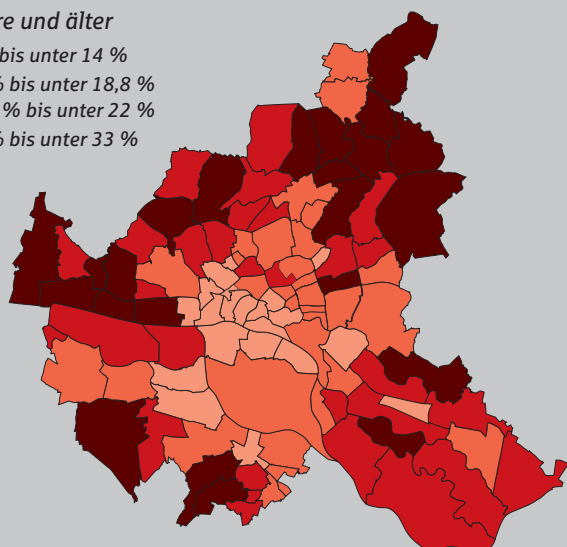
45 bis unter 65 Jahre

- 18 % bis unter 24,5 %
- 24,5 % bis unter 26,5 %
- 26,5 % bis unter 28,5 %
- 28,5 % bis unter 35 %



65 Jahre und älter

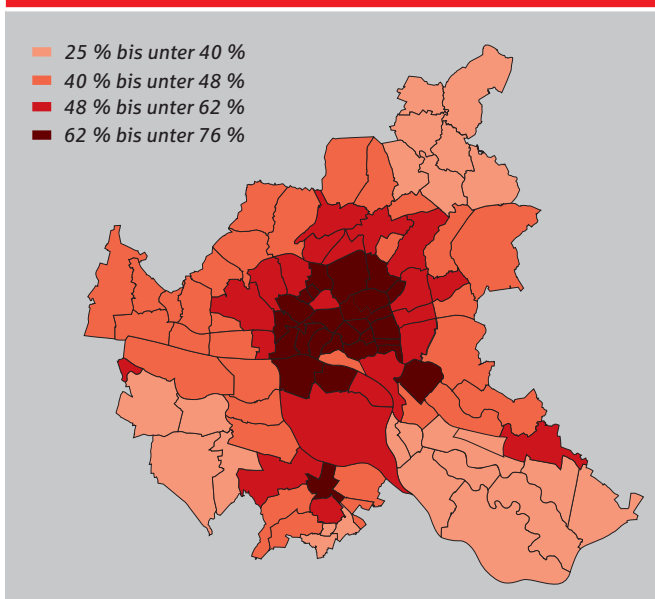
- 5 % bis unter 14 %
- 14 % bis unter 18,8 %
- 18,8 % bis unter 22 %
- 22 % bis unter 33 %



Quelle: Statistikamt Nord (2013b).

nisse angepasst werden. Somit ist es kein Zufall, dass sich die aktuelle Berichterstattung über Mietanstiege in der Stadt zumeist auf die Entwicklungen in den relativ teuren Innenstadtlagen bezieht.

Abb. 8 Anteil der Einpersonenhaushalte 2011



Quelle: Statistikamt Nord (2013b).

3.4 Das Hamburger Wohnungsangebot

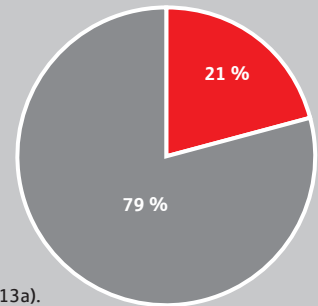
Hamburg ist ein Mietermarkt

Im Jahre 2011 betrug der Wohnungsbestand und damit das Angebot an Wohnraum rund 896.000 Wohneinheiten in Hamburg. Lediglich 21 % und damit ein gutes Fünftel dieser Wohnungen wird von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt (vgl. Abbildung 9). Mit einem Anteil an Mietwohnungen von mehr als 75 % am gesamten Wohnungsbestand ist Hamburg damit ein Mietermarkt. Allerdings werden die Mietwohnungen nicht alle frei oder zumindest nur bedingt frei vergeben. So gehörten 2011 rund 90.000 Wohnungen bzw. 11 % aller Wohneinheiten zum sozialen Wohnungsbau. Die Zahl der Sozialwohnungen hat sich dabei in Hamburg, wie auch in vielen anderen deutschen Städten, in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich verringert (vgl. Statistikamt Nord [2013b]). Im Jahre 1993 betrug ihre Zahl noch 211.000. Der Anteil der Sozialwohnungen an allen Wohneinheiten lag damals bei 26 %.

Ein weiterer substanzieller Teil des Wohnungsangebots wird von Genossenschaften verwaltet und den Mitgliedern bereitgestellt. Die Genossenschaften hielten 2011 etwa 15 % der Wohnungen im Stadtgebiet. Auch die Stadt nimmt über die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG SAGA Einfluss auf das Wohnungs-

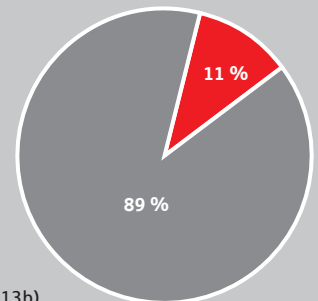
Abb. 9 Angebots- und Eignerstruktur

■ vom Eigentümer bewohnt
 ■ vermietet (oder leer stehend)



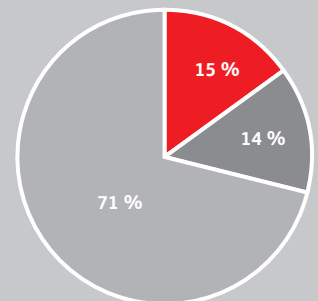
Quelle: Statistikamt Nord (2013a).

■ Sozialwohnungen
 ■ nicht gefördert



Quelle: Statistikamt Nord (2013b).

■ Baugenossenschaften
 ■ SAGA GWG
 ■ Sonstige

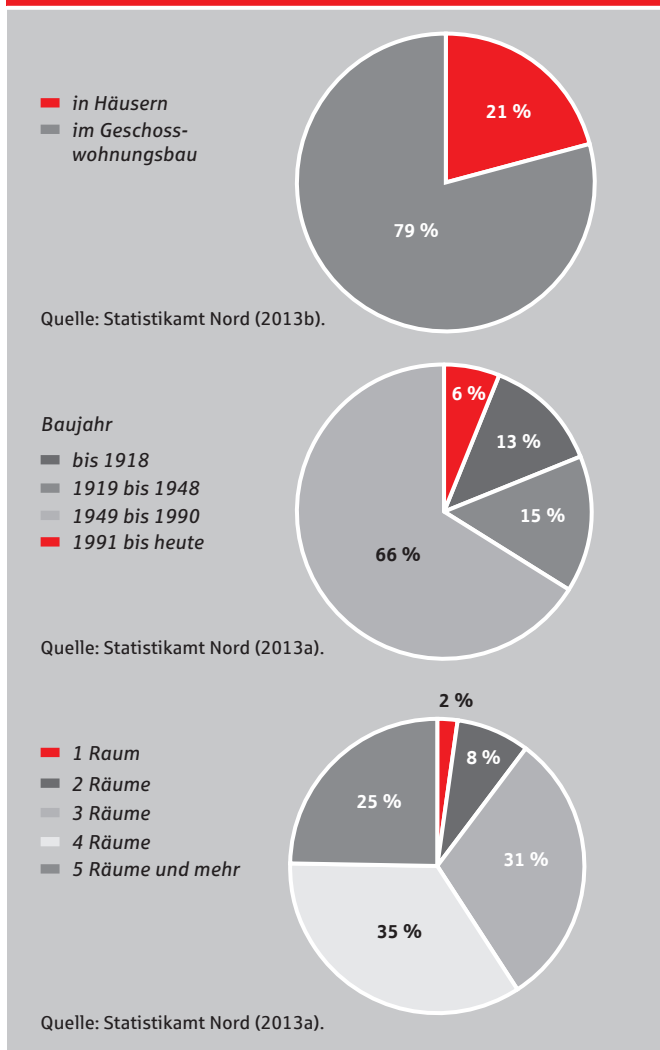


Quellen: VNW (2012); SAGA GWG (2012); Statistikamt Nord (2013b).

marktangebot. Das Portfolio der GWG SAGA entspricht in seiner Größe in etwa dem der Genossenschaften. Damit unterliegt ein knappes Drittel des Wohnungsbestandes nicht einem unbedingten Gewinnstreben.

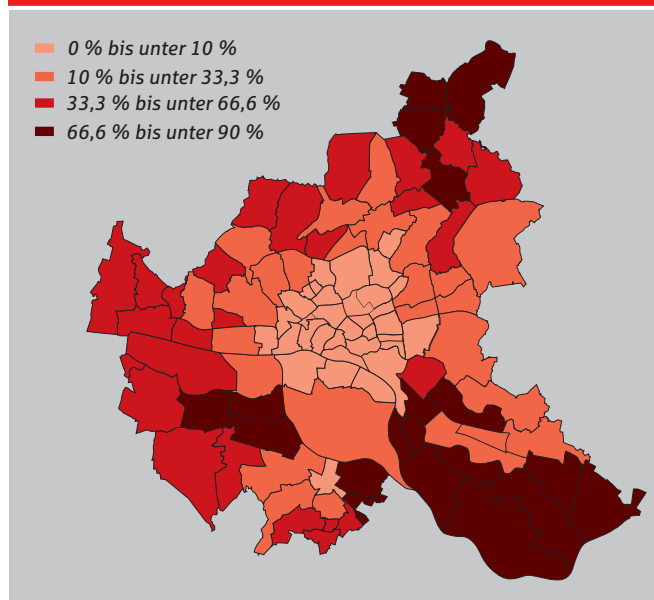
Der Wohnungsmarkt lässt sich jedoch nicht nur hinsichtlich der Eignerstruktur beschreiben. Zu beachten ist auch die Wohnungsstruktur, die sich in den Merkmalen der Wohnungen wie beispielsweise der Größe, der Zimmerzahl und des Gebäudetyps widerspiegelt (vgl. Abbildung 10). Diese Struktur ist vor allem auch deshalb von hoher Bedeutung, da eine konkrete Nachfrage nach Wohnraum sich nicht abstrakt auf Wohneinheiten, sondern zumeist auf Wohneinheiten eines bestimmten Typs bezieht. Daher kann die Marktlage für unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarktes durchaus differieren.

Abb. 10 Wohnungsstruktur in Hamburg nach Wohnungsmerkmalen



So sind beispielsweise 21 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die zumeist von Familien nachgefragt werden, zu finden. Wie die Abbildung 11 zeigt nimmt der Anteil der Wohneinheiten in Häusern zu, je weiter der Stadtteil vom Zentrum entfernt ist. Das bedeutet umgekehrt, dass der Geschosswohnungsbau vor allem in den innenstadtnahen Lagen konzentriert ist. In den Walddörfern und in den Stadtteilen der Vierlande beispielsweise liegt der Anteil der Wohneinheiten in Häusern zumeist bei über 75 %. Hingegen weisen die Stadtteile innerhalb und rund um den Ring 1 einen Anteil von weniger als 10 % und nicht selten von weniger als 5 % auf.

Abb. 11 Anteil Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern 2011



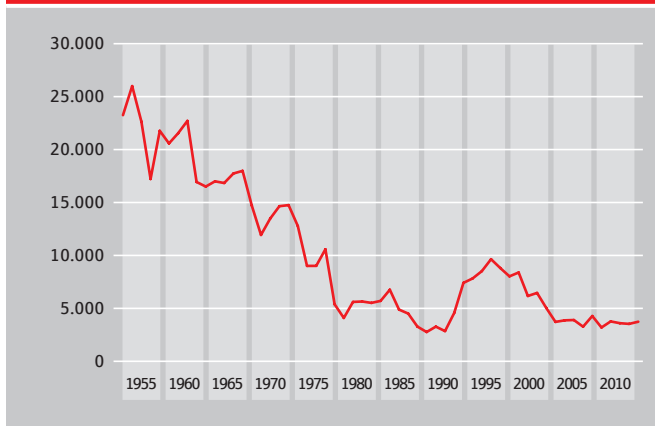
Quelle: Statistikamt Nord (2013b).

Große Wohnungen dominieren, obwohl Singlehaushalte in der Mehrheit sind

Eng mit der Gebäudeart verknüpft ist auch die Zahl der Zimmer pro Wohneinheit, wobei neben dem Gebäudetyp auch die soziale Struktur bzw. das Vermögens- und Einkommensniveau eine bedeutende Rolle spielt. Abb. 10 gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnungen nach Zimmergrößen. Dabei fällt auf, dass der Anteil der kleinen Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern bei lediglich einem Zehntel liegt. Zwei Drittel der Wohnungen bestehen hingegen aus drei oder vier Zimmern und rund ein Viertel der Wohnungen weist 5 oder mehr Zimmer auf. Diese Verteilung ist angesichts eines Anteils der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten der Hansestadt von fast 54 % überraschend, da ein Großteil dieser Einpersonenhaushalte offensichtlich Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern bewohnt. Zu beachten ist hier allerdings, dass die Bewohner einer Wohngemeinschaft in der Statistik jeweils als Einpersonenhaushalte gezählt werden, de facto folglich mehrere Personen eine größere Wohnung bewohnen. Ferner wird die Diskrepanz auch dadurch erklärt, dass bei zumeist älteren Bewohnern der Tod eines Partners dazu führt, dass der verbleibende Partner häufig die bisherige Wohnung oder das bisherige Haus weiter bewohnt.

Betrachtet man die historische Entwicklung des Wohnraumbototes in Hamburg, so fallen vor allem zwei Phasen auf, in denen das Angebot deutlich anstieg. Dies sind die Aufbaujahre nach

Abb. 12 Fertiggestellte Wohnungen in Hamburg



Quelle: Statistikamt Nord (2012).

dem zweiten Weltkrieg, als auch eine kurze Periode in den 1990ern. Die Zerstörung großer Teile Hamburgs im Zweiten Weltkrieg und die massive Zuwanderung brachten in den Nachkriegsjahren einen großen Bedarf an neuem Wohnraum mit sich. Wie Abbildung 12 zeigt, wurden von 1955 bis 1970 – bei einem insgesamt abnehmenden Trend – jährlich 15.000 bis 25.000 Wohnungen errichtet.

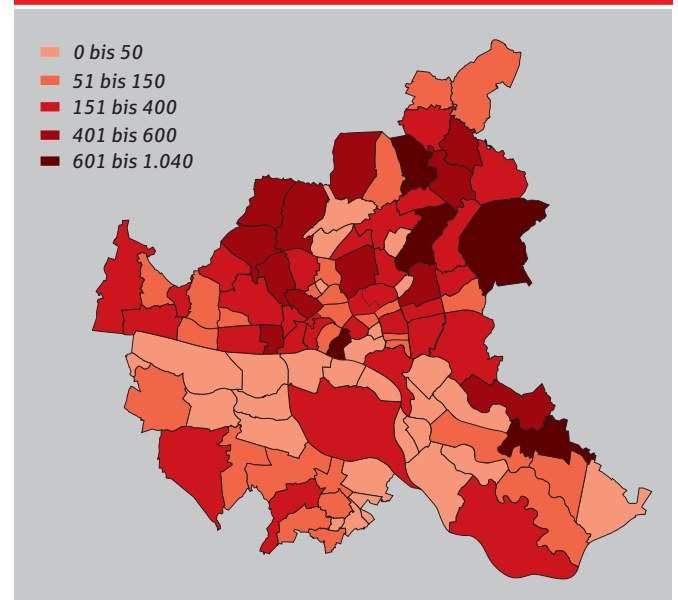
Anfang der Achtziger Jahre hatte sich der jährliche Wohnungsneubau auf einem deutlich niedrigeren Niveau von etwa 5000 neugebauten Wohneinheiten eingependelt, das bis zum Beginn dieses Jahrzehnts leicht abgeschwächt fortbestand. In diesem gegenüber den 1960er Jahren deutlichen Rückgang spiegelte sich zeitweise auch die rückläufige Nachfrage wieder, die sich vor allem infolge des Pillenknicks ergab. Ein vorübergehender Anstieg der Neubauten zeigte sich in den 1990er Jahren, der wiederum eine Reaktion auf das Bevölkerungswachstum der Hansestadt war. Bereits Anfang der 2000er Jahre waren die Wohnungsmarktpreise angesichts des nun ausgeweiteten Wohnungsmarktangebots überwunden.

Aus der historischen Betrachtung wird somit deutlich, dass das Angebot vor allem auf Bevölkerungsanstiege und die dadurch ausgelösten Preisanstiege am Wohnungsmarkt reagiert. Abbildung 13 zeigt hierzu die Zahl der Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 2006 bis 2011. Dabei fällt auf, dass die Fertigstellungen in großen Stadtteilen wie Rahlstedt und bei Großprojekten wie der HafenCity hoch ausfielen. Doch auch in den in den vergangenen Jahren sehr begehrten und von Wohnungspreisanstiegen gekennzeichneten Stadtteilen wie Ottensen, Eimsbüttel und Winterhude sind die Fertigstellungen mit mehr als 400 Wohneinheiten relativ zahlreich im Vergleich zu den meisten Stadtteilen.

Zahl der Baugenehmigungen deutlich angestiegen

Aktuell deuten die Preisanstiege darauf hin, dass ein Anstieg der Neubauzahlen erwartet werden kann, zumal auch die Politik durch den weiter unten näher diskutierten Vertrag für Hamburg ihren Willen hierzu bekundet hat. Auch bauwirtschaftliche Indikatoren – wie die Zahl der Baugenehmigungen – weisen auf einen Anstieg der Neubauten in den kommenden Jahren hin: Die Baugenehmigungen in Hamburg zeigen seit 2011 einen deutlichen Aufwärtstrend und bereits 2012 wurden für 8.731 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Dies waren fast doppelt so viele wie im Jahre 2010.

Abb. 13 Wohnungsfertigstellungen 2006 bis 2011



Quelle: Statistikamt Nord (2013b).

4 Hamburgs Wohnungsmarkt der Zukunft

4.1 Demografische Entwicklung

Die bisherige Darstellung der Wohnungsmarktentwicklung hat gezeigt, dass vor allem die Nachfrage für entscheidende Impulse auf dem Wohnungsmarkt sorgt. Ausgangspunkt der folgenden Überlegungen zur Zukunft des Hamburger Wohnungsmarkts soll daher die zukünftige Bevölkerungsentwicklung Hamburgs sein. Das Statistische Bundesamt hat mit der Koordinierten 12. Bevölkerungsvorausberechnung eine Einschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Hamburg abgegeben. Hier soll die Hauptvariante² kurz dargestellt werden. Die Bevölkerungsvorausberechnung rechnet dabei bisherige Trends zu Geburten- und Sterbefällen fort und trifft für die schwer zu prognostizierende Zuwanderung nach Deutschland eine Annahme. Insbesondere die für die regionale Entwicklung bedeutende Wanderung innerhalb Deutschlands ist jedoch schwer zu prognostizieren und stellt damit einen erheblichen Unsicherheitsfaktor dar.

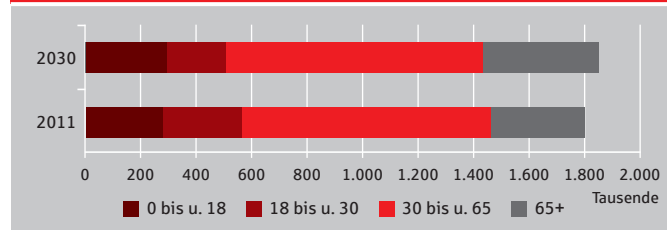
Hamburg wächst weiter

Für Hamburg wird laut der Hauptvariante davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl bis etwa Ende der 2020er Jahre in Hamburg zunehmen wird. Hamburg würde damit in den kommenden 15 Jahren entgegen dem für die Bundesrepublik prognostizierten Bevölkerungsrückgang wachsen. Der Höchststand wird laut Berechnung im Jahre 2027/2028 erreicht und 1,855 Millionen Einwohner betragen. Dies bedeutet gegenüber dem aktuellen Stand in 2013 eine Zunahme von etwas mehr als 50.000 Einwohnern. Die Zunahme wird dabei ausschließlich durch die Nettozuwanderung getragen. Der Saldo aus Geburten- und Sterbefällen weist hingegen ein Minus von 24.000 Personen auf.

Letzteres deutet auf einen weiteren für die Wohnungsmarktentwicklung wichtigen Aspekt des demografischen Wandels hin. Auch in Hamburg wird die Gesellschaft langfristig deutlich altern. So ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen nur leicht erhöhen, damit aber alles in allem auf einem geringen Niveau weiterentwickeln wird. Damit wird sich die Zahl der Familien nicht wesentlich vergrößern. Die Nettozuwanderung der mit 18 bis 30 Jahren relativ jungen Einwohner bremst das Tempo der Alterung zwar ab, dürfte aber nicht stark genug sein, um die Bevölkerung dieser Altersgruppe konstant zu halten, da noch mehr der derzeitigen Mitglieder aus dieser Altersgruppe herausaltern werden. Vor allem aber werden die geburtenstarken Jahrgänge mit dem Erreichen des Rentenalters in etwa zehn Jahren zu einem deutlichen Anstieg des Anteils der Senioren führen. Abbildung 14 illustriert die Entwicklung.

² Bei der Hauptvariante handelt es sich um die Variante1 - W1, mittlere Bevölkerung, Untergrenze.

Abb. 14 Bevölkerung und Altersgruppen 2011 und 2030 in Hamburg



Quellen: Statistikamt Nord (2010); Statistikamt Nord (2013).

Die Auswirkungen der prognostizierten demografischen Entwicklung der kommenden zwei Jahrzehnte auf die am Wohnungsmarkt nachfragenden Haushaltstypen lassen sich somit wie folgt beschreiben: Die Zahl der Familienhaushalte mit drei oder mehr Personen dürfte zurückgehen und bestenfalls konstant bleiben. Dafür wird die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich ansteigen. Hierzu wird vor allem die Zunahme der Zahl der Seniorenhaushalte beitragen.

4.2 Die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Wohnungsnachfrage

90.000 Neubauwohnungen bis 2030 erforderlich

Die demografische Entwicklung in Hamburg wirkt nun über mehrere Wirkungskanäle auf die Wohnungsnachfrage in Hamburg. So korrespondieren die zuvor dargestellten Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte. Dies hat zwei Ursachen: Zum einen erhöht sich die Zahl der Haushalte bis 2030 durch den Bevölkerungszuwachs von mehr als 50.000 Personen. Zum anderen führt die Alterung der Hamburger Einwohnerschaft dazu, dass die durchschnittliche Zahl der Personen pro Haushalt sinken wird. So hatte im Jahre 2011 ein Hamburger Haushalt im Durchschnitt 1,79 Haushaltsmitglieder. Durch die Verknüpfung der Altersstruktur und Bevölkerungszahl im Jahre 2030 mit dem bisherigen Verhältnis von Alter und Haushaltsgröße kann nun mithilfe eines mathematisch statistischen Verfahrens die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahre 2030 geschätzt werden. Danach wird ein durchschnittlicher Haushalt 2030 über 1,75 bis 1,76 Haushaltsmitglieder verfügen.³ Angesichts des Bevölkerungsanstieges wird die Zahl der Haushalte damit gegenüber dem Jahr 2011 um etwa 50.000 bis 55.000 bis zum Jahr 2030 steigen. Auch die Ausgaben der Haushalte für Wohnen werden trotz einer zunehmenden Zahl von aus dem Arbeitsmarkt ausscheidenden Senioren tendenziell steigen, da kleinere Haushalte einen größeren Teil ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen verwenden (vgl. Bräuninger/Otto [2006]).

³ Zu einem identischen Ergebnis kommen auch Kühntopf/Tivig (2008).

Unterstellt man, dass das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten konstant bei etwa 0,9 bleibt, so ergibt sich daraus ein Mehrbedarf an Wohnungen bis 2030 von 45.000 bis 50.000 Einheiten. Interessant für das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten wird sein, ob der demografische Wandel künftig auch zu neuen Wohnformen wie beispielsweise Senioren-WGs führen wird.

Um diese zusätzlich benötigten Wohnungen bis 2030 zu bauen, ist zudem zu berücksichtigen, dass jedes Jahr Wohnungen aus dem Bestand verloren gehen, da sie entweder nicht mehr marktgängig oder baufällig bzw. abrisstauglich sind. Exakte Zahlen zu Abgängen existieren leider nicht und müssen daher geschätzt werden. In den Immobilienstudien der letzten Jahre wurden für diese Abgänge 0,2 % des Bestandes für Ein- und Zweifamilienhäuser und 0,3 % des Bestandes für Mehrfamilienhäuser als realistisch angesehen (vgl. Waltersbacher [2010]). In Hamburg dürfte diese Ersatzquote aufgrund des hohen Anteils an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern näher an den 0,3 % des Bestandes liegen. Setzt man für die jährlichen Ersatzinvestitionen 2.500 Wohneinheiten an, so bedeutet dies, dass ein jährlicher Neubau von etwa 5500 Wohneinheiten erforderlich ist, um den skizzierten Mehrbedarf von 50.000 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2030 zu realisieren.

4.3 Wohnungsbau und Wohnquartiere der Zukunft

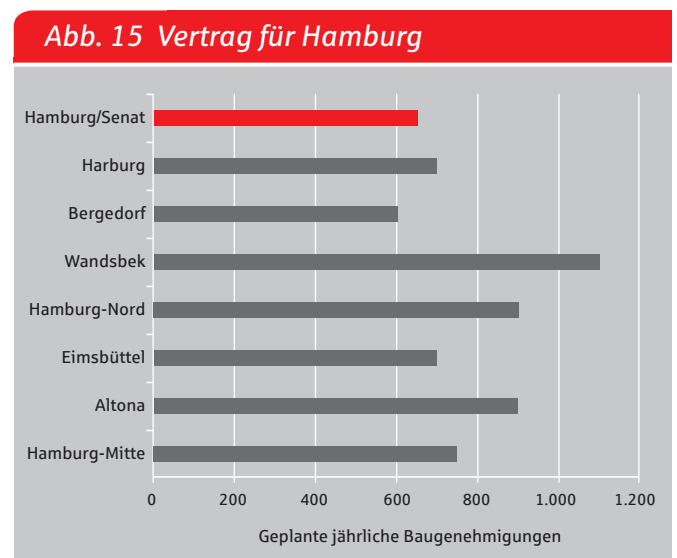
Vor allem innenstadtnahe Wohnungen werden gefragt sein

Angesichts dieses Neubaubedarfs stellt sich die Frage, wo in der Stadt neue Wohnungen entstehen sollen. Auch hier gibt die bisherige demografische Entwicklung Hinweise auf Lagen, die künftig stärker nachgefragt werden dürften. So deutet die zu erwartende Zunahme der Zahl kleinerer Haushalte darauf hin, dass vor allem innenstadtnahe Flächen gefragt sein dürften. Dies erscheint auch dann plausibel, wenn man das bisherige Wanderungsverhalten mit der künftigen demografischen Entwicklung der Altersgruppen verknüpft bzw. fortschreibt. Sofern sich die Zuwanderung nach Hamburg vor allem aus der Gruppe der 18 bis 30 Jährigen speist, dürften diese weiterhin innenstädtische Wohnflächen bevorzugen. Zwar wird die Zahl der 18 bis 30 Jährigen insgesamt durch die Alterung der Gesellschaft zurückgehen, gleichwohl dürfte die Nachfrage nach innenstädtischen Flächen nicht zurückgehen, da die Zahl der Kinder bzw. der Familien nicht wesentlich zunehmen wird und somit nicht mit einer verstärkten Abwanderung der Familiengründer in die eher am Stadtrand liegenden, von Familien bevorzugten Stadtteile zu erwarten ist. Die Alterung der Gesellschaft bei gleichzeitiger Kinderlosigkeit vieler

Einwohner dürfte dazu führen, dass viele dieser Haushalte stattdessen weiterhin in den innenstadtnahen Quartieren bleiben, in denen hierdurch der Altersdurchschnitt gegenüber der derzeitigen Lage ansteigen dürfte. Alles in allem ist davon auszugehen, dass die bereits heute sehr gefragten innenstädtischen Quartiere sich damit weiterhin großer Beliebtheit und hoher Nachfrage erfreuen werden. Auch in den von Familien bevorzugten Vierteln am Stadtrand dürfte es zu leichten Zunahmen der Nachfrage kommen, da neben einer künftig nahezu konstanten Zahl der Familie, auch ältere Haushalte den einstigen Familiensitz vorläufig halten werden.

Die zuvor vor allem aus der demografischen Entwicklung und dem bisherigen Wohn- und Wanderungsverhalten abgeleiteten Implikationen für eine kommende Wohnungs- und Stadtteilnachfrage wurden bereits im *Vertrag für Hamburg* adressiert, in dem der Senat und die Bezirke die Wohnungsbaupolitik der kommenden Jahre geregelt haben.

So ermöglicht der im Vertrag für Hamburg angestrebte Neubau von jährlich 6.000 Wohnungen im Stadtgebiet eine adäquate Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der wachsenden und gleichzeitig alternden Einwohnerschaft. Der Vertrag für Hamburg sieht eine Verteilung der Neubauten über die Bezirke und die in der Hand der Stadt befindlichen Flächen gemäß Abbildung 15 vor. Der Bau von innenstadtnahen und erschwinglichen Wohnungen wird dabei ausdrücklich als Ziel erklärt (vgl. hierzu Senat/Bezirke [2011]).



Quelle: Senat/Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg (2011).

Damit stellt sich konkret die Frage, wo genau zukünftig Wohnungen gebaut werden sollen. Eine aus ökonomischer Sicht naheliegende Antwort hierauf lautet, dort zu bauen, wo die Nachfrage und damit die Preise relativ hoch sind und sich Wohnungsbauinvestitionen am ehesten lohnen. Dies setzt allerdings voraus, dass Nachverdichtungen in diesen Stadtteilen möglich und angesichts der Baukosten auch ökonomisch sinnvoll sind. Gerade in sehr dicht besiedelten Stadtteilen dürfte eine weitere Verdichtung nur unter relativ hohen Kosten und damit nur bei weiterhin hohen Miet- und Kaufpreisen wirtschaftlich sein, sofern nicht über Subventionen niedrigere Preise und Mieten ermöglicht werden. Die Empirie der vergangenen Jahre deutet darauf hin, dass die Preisanstiege in Innenstadtlagen der vergangenen Jahre durchaus auf die Neubauzahlen eingewirkt haben. Gleichwohl dürften die Neubaupotenziale dieser Flächen angesichts des Bedarfs nicht ausreichend sein, sofern es nicht zu deutlichen Veränderungen des Stadtteilbildes, z.B. durch eine deutlich höhere Bebauung, kommen soll.

Vorstellbar ist hingegen, dass die Nachverdichtung in innenstadtnahen Vierteln mit Reihen- oder Zeilenbebauung erfolgt, wie sie charakteristisch für Wohnungsbauten der Nachkriegsjahre ist (vgl. hierzu Bezirksamt Hamburg Nord [2012]). Diese wird sowohl im Hinblick auf den Flächenverbrauch als auch im Hinblick auf die Wohnqualität heute zumeist als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die in der Nachkriegszeit entstandenen Gebäude zunehmend sanierungsbedürftig sind. Eine Verdichtung könnte hier durch den Umbau der Reihen in eine Blockrandbebauung oder durch eine Aufstockung erfolgen und bestenfalls mit der Sanierung der Bestandsbauten verknüpft werden.

Neben der Nachverdichtung im Bestand ist ferner über die Entwicklung neuer Wohnflächen nachzudenken. Tatsächlich gibt es hierzu bereits in der Planung oder Umsetzungsphase befindliche Projekte, wie z.B. die HafenCity oder die Mitte Altona und die Überdeckelung der A7 (siehe Kasten 2). Diese Großprojekte werden al-

Kasten 2 Städtebauliche Großprojekte in Hamburg

In Hamburg werden gegenwärtig eine Reihe von Großprojekten geplant oder bereits umgesetzt, die den städtischen Raum weiterentwickeln und eine Anpassung des innerstädtischen Quartier- und Wohnungsangebots an die sich aus gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel ergebenden Anforderungen darstellen sollen.

Das größte Stadtentwicklungsprojekt stellt dabei die bereits weit vorangeschrittene Realisierung der *HafenCity* dar. Auf einer Fläche von 157 Hektar wird hier inmitten der Innenstadt Hamburgs bis 2025 ein neuer Stadtteil entstehen, der sich bei seiner Fertigstellung in West-Ost-Ausrichtung von der Kehrwiederspitze/Elbphilharmonie bis zu den Elbbrücken erstrecken wird. Die HafenCity ist dabei als ein Stadtteil gemischter Nutzung geplant. So werden neben Arbeitsräumen für 40.000 bis 45.000 Beschäftigte auch Kultur- und Freizeitflächen sowie 5.500 Wohnungen geschaffen (vgl. HafenCity Hamburg GmbH [2010]).

Der Masterplan *Mitte Altona* sieht eine Entwicklung des derzeitigen Bahnhofgeländes Altonas vor. Der bisherige Fernbahnhof soll hierzu auf die Flächen am Diebsteich verlagert werden. Das städtebauliche Projekt, das in zwei Entwicklungsabschnitten realisiert werden soll, wird zu 80 bis 90 % der Gebäudeflächen Wohnungen vorbehalten sein. Insgesamt sollen so 3.500 Wohnungen entstehen, die zu jeweils einem Drittel Sozialwohnungen, Mietwohnungen und Eigen-

tumswohnungen sein sollen. Dabei ist ein erheblicher Teil, etwa 20 %, für Baugenossenschaften vorgesehen (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt [2013]).

Platz für weitere etwa 2.000 Wohnungen soll ab 2014 durch die *A7-Deckel in Schnelsen, Stellingen und Bahrenfeld/Othmarschen* entstehen. Mit der vom Bund finanziell unterstützten Überdeckelung der stark frequentierten A7 werden mehrere stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele gleichzeitig erfüllt. Die ursprünglich als Lärmschutzmaßnahme erdachte Deckelung erlaubt eine Bebauung der autobahnnahen, dann lärmbefreiten Flächen. Die Deckel selbst werden bedingt durch die Konstruktion keine Wohngebäude tragen können, jedoch als Grünzüge die anliegenden, derzeit durch die Autobahn getrennten Stadtteile sowie die Bezirke Eimsbüttel und Altona wieder verbinden (vgl. Hamburg [2013]).

In Wilhelmsburg sieht der Masterplan für die *Neue Mitte Wilhelmsburg* eine städtebauliche Entwicklung der Elbinsel und damit sowohl den städtebaulich geplanten Sprung über die Elbe als auch die Erschließung neuer Wohn- und Arbeitsareale in Innenstadtnähe vor. Das im Rahmen der IBA 2013 bereits begonnene Projekt soll den Bau mehrerer Tausend Wohnungen ermöglichen. Kernstück der Planung ist hierbei die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße (B75), die das Planungsgebiet derzeit zerschneidet, an die bereits bestehende Bahntrasse (vgl. IBA/igs [2009]).

lein jedoch nicht ausreichen, um den zuvor skizzierten Wohnungsbedarf zu decken. Gleichwohl erhöhen sich durch diese Projekte die Wohnungsangebote in den begehrten Innenstadtlagen.

Angesichts der enormen Kosten, die mit der Verdichtung der zumeist schon sehr intensiv genutzten Innenstadtlagen einhergeht, ist die Nutzung von nicht in Innenstadtnähe befindlicher Flächen auch im Hinblick auf preiswerte Mieten notwendig. Hierbei ist eine Entwicklung von Flächen in Nähe zu den Hauptverkehrsadern der Stadt, insbesondere dem öffentlichen Nahverkehr, anzustreben. Um die Akzeptanz dieser weiter außen liegenden Wohnquartiere, die in Teilen wie gezeigt bis zuletzt negative reale Wertentwicklungen aufwiesen, zu erhöhen, sollten zudem Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Subzentren ergriffen werden.

Das Ziel von 6.000 Wohnungen pro Jahr wird aber nur erreicht werden, wenn private Investoren es auch künftig für lohnend halten werden, in Hamburger Wohnimmobilien zu investieren. Dies wird umso wahrscheinlicher, je höher die Einnahmen am Wohnungsmarkt, d. h. die Mieten, sind. Angesichts der bereits erläuterten Angebotsdynamik und angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist daher davon auszugehen, dass die Wohnungsmarktpreise im langfristigen Trend eher steigen und zumindest nicht erheblich sinken werden. Langfristig hohe innenstädtische Mieten bergen jedoch aus wirtschaftlicher Sicht ein Risiko, da sie tendenziell zur Segregation und wirtschaftlichen Monokulturen in einzelnen Stadtteilen beitragen. So haben vor allem die Arbeiten Jane Jacobs (Jacobs [1969,1984]) und hieran anknüpfende empirische Arbeiten (vgl. z.B. Glaeser et al. [1992])

gezeigt, dass eine Vielfalt hinsichtlich der Kulturen, Altersgruppen, Qualifikationen und Wirtschaftssektoren in der Stadt einen positiven Einfluss auf die Kreativität, Wissensgenerierung und das städtische Wachstum haben. Die Stadtentwicklungspolitik sollte daher weiterhin Mischnutzungen in Stadtteilen anstreben und über Maßnahmen nachdenken, die gerade in den Innenstadtlagen die Mechanismen hemmen, die zur sozialer Segregation und monokulturellen Nutzung führen. Mögliche Instrumente hierfür könnten der wohlbedachte geförderte Wohnungsbau oder aber auch eine Förderung der Bauaktivitäten von Genossenschaften und Baugemeinschaften sein, die ihren Mitgliedern erschwingliches und zugleich wirtschaftliches, d. h. kostendeckendes Wohnen, ermöglichen.

Altengerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes notwendig

Schließlich stellt die zu erwartende Alterung der Gesellschaft auch neue Anforderungen an das künftige Wohnungsangebot. Vor allem sollte der Wohnungsneu- und Umbau den künftig vermehrt vorzufindenden kleineren Haushalten durch kleinere Wohnungen und Baugemeinschaften Rechnung tragen. Ferner dürfte auch die technische Ausstattung und Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen und Außenanlagen, z. B. das Vorhandensein eines Fahrstuhls und möglichst barrierefreier Zugänge, an Bedeutung gewinnen.

5 Fazit

Die zuletzt deutlich angestiegenen Kauf- und Mietpreise in Hamburger Stadtteilen deuten auf eine zunehmende Knappheit am Hamburger Wohnungsmarkt hin. Gleichwohl unterscheiden sich die Mieten und Preise und damit eng verknüpft auch die Miet- und Preisentwicklung der vergangenen zehn Jahre in den Stadtteilen erheblich. Dabei haben bei den Wohnungen vor allem die begehrten Stadtteile der Innenstadt die größten Preisanstiege erfahren.

Trotz der deutlichen Anstiege der vergangenen Jahre sind die Mieten und Kaufpreise am Hamburger Wohnungsmarkt alles in allem derzeit nicht als spekulativ überhöht einzustufen. So liegen die inflationsbereinigten Miet- und Kaufpreise historisch betrachtet noch immer deutlich unterhalb der Preisverhältnisse zu Beginn der 1990er. Auch im Vergleich zu anderen Großstädten fallen die Hamburger Wohnungsmarktpreise nicht aus dem Rahmen und liegen zudem deutlich unter dem Niveau zahlreicher süddeutscher Städte. Zudem deutet auch die weitestgehend parallele Entwicklung der Preise und Mieten derzeit noch nicht auf eine Preisblase hin. Stattdessen lassen sich die Anstiege auf zwei andere Gründe zurückführen: Zum einen trägt die derzeitige makroökonomische Lage zum Anstieg der Preise bei. So sorgen die niedrigen Hypothekenzinsen, die niedrigen Zinsen für konkurrierende Kapitalanlagen und anhaltenden Inflationsbefürchtungen für ein höheres Interesse an Immobilien. Dies kann in Teilen als ein Sondereffekt der Weltwirtschafts- und Finanzkrise angesehen werden, der zur Erklärung der zuletzt sehr hohen Wachstumsraten herangezogen werden kann, letztlich aber nicht dauerhaft sein sollte.

Zum anderen werden die steigenden Hamburger Wohnungspreise durch den Trend zur Urbanisierung und die mit dem Bevölkerungswachstum verbundene Zunahme der Wohnungsnachfrage verursacht. Dabei liegt die gegenwärtige Zuwanderung aufgrund der Krise in den südeuropäischen Ländern sehr wahrscheinlich über dem langfristigen Trend.

Wie auch für andere Großstädte ist davon auszugehen, dass die Urbanisierung – trotz der insgesamt sinkenden Bevölkerungszahl in Deutschland – anhalten und die Bevölkerung Hamburgs weiter wachsen wird. Neben dem erwarteten Bevölkerungswachstum werden auch die Alterung der Gesellschaft und die damit verbundene Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu einer höheren Wohnungsnachfrage beitragen.

Die prognostizierte Bevölkerungs- und Altersentwicklung erfordert daher eine verstärkte Bauaktivität im Wohnungssektor, sollen die Preise und Mieten nicht dauerhaft steigen bzw. die Zuwanderung – insbesondere auch junger Menschen – aufgrund einer anhaltenden Wohnungsknappheit gedrosselt werden. Die mit dem Vertrag für Hamburg beabsichtigte Steigerung der Neubauproduktion weist mit geplanten 6.000 Wohnungen jährlich angesichts der bisherigen Bevölkerungsvorausrechnungen quantitativ in die richtige Richtung. Allerdings ist davon auszugehen, dass das Miet- und Kaufpreisniveau angesichts der steigenden Nachfrage nicht wesentlich zurückgehen wird: Damit jedes Jahr tatsächlich 6.000 Wohnungen – vor allem durch die private Wohnungswirtschaft – gebaut werden, müssen die wirtschaftlichen Bedingungen für derartige Investition gegeben sein. Konkret bedeutet dies, sofern die rechtlichen und steuerlichen Vorgaben auch künftig die gleichen sein werden, dass die Mieten, d. h. die Einnahmen der Wohnungseigner, hoch genug bleiben müssen, um den weiterhin verstärkten Neubau von Wohnungen aufrecht zu erhalten. Um eventuellen hieraus entstehenden sozialen Verwerfungen zu begegnen und die Vielfalt der Innenstadt beizubehalten, könnte erschwinglicher Wohnraum durch einen Anstieg der Zahl geförderter Wohnungen oder auch durch die vermehrte Bautätigkeit von Baugenossenschaften und Baugemeinschaften erreicht werden.

Im Hinblick auf das geplante Neubauvolumen bis 2030 sind aber nicht nur die besonders begehrten innenstädtischen Stadtteile nachzuverdichten – auch in den Stadtrandlagen ist der Wohnraum und die Stadtteilattraktivität auszubauen. Angesichts der erwarteten demografischen Entwicklung ist beim künftigen Wohnungsbau vor allem an kleinere Wohneinheiten und einen altengerechten Aus- und Neubau der Wohnungen zu denken.


Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bezirksamt Hamburg Nord (2012):** Optimierung von 1950/60er Jahre Siedlungen im Bezirk Hamburg-Nord, <http://www.hamburg.de/contentblob/3469968/data/optimierung-von-wohnsiedlungen.pdf> (Stand: 26.04.13).
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2013):** Fundamente für ein neues Stück Stadt – Masterplan Mitte Altona, Hamburg.
- Bräuninger, M. und A. H. Otto (2006):** Die zukünftige Entwicklung auf den Wohnungsmärkten in Deutschland, *Wirtschaftsdienst* (8), S. 532–537.
- Deutsche Bundesbank (2012):** Konjunktur in Deutschland, Monatsbericht Februar 2012, S. 46–59, Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (2013):** Konjunktur in Deutschland, Monatsbericht Februar 2013, S. 48–61, Frankfurt am Main.
- Glaeser, E. L., Kallal, Hedi D., Scheinkman, J. A. und Andrei Shleifer (1992):** Growth in Cities, *Journal of Political Economy*, Vol. 100, 1992, S. 1126–1152.
- HafenCity Hamburg GmbH (2010):** Projekte – Einblicke in die aktuellen Entwicklungen, Hamburg.
- Hamburg (2013):** <http://hamburgerdeckel.hamburg.de> (Stand: 8. Mai 2013).
- IBA/igs (2009):** Planwerk Neue Mitte Wilhelmsburg – Workshopverfahren zur Entwicklung eines Masterplans für das Zentrum der Elbinsel, Hrsg.: IBA Hamburg GmbH und igs internationale gartenschau hamburg 2013, Hamburg.
- Immobilienverband Deutschland (versch. Jahrgänge):** IVD-Wohn-Preisspiegel, Berlin.
- Jacobs, J. (1969):** *The Economy of Cities*, Vintage, New York.
- Jacobs, J. (1984):** *Cities and the Wealth of Nations – Principles of Economic Life*, Vintage, New York.
- Kühntopf, S. und Tivig, T. (2008):** Vorausberechnung der Anzahl und Struktur privater Haushalte in Deutschland, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern bis 2030, *Thünen-series of applied economic theory*, No. 92, Rostock.
- LBS (verschiedene Jahrgänge):** LBS-Immobilienmarktatlantlas – Hamburg und Umland.
- Ring Deutscher Makler (versch. Jahrgänge):** RDM-Immobilienpreisspiegel.
- SAGA GWG (2012):** Verantwortung für Hamburg – 90 Jahre SAGA GWG, SAGA GWG Konzerngeschäftsbericht 2011, Hamburg.
- Schlömer, C. (2012):** Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen – Analysen Bau.Stadt. Raum, Band 9, Hrsg.: BBSR, Bonn.
- Senat/Bezirke (2011):** Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau, Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken zum Wohnungsneubau, Hamburg.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013):** <http://www.regionalstatistik.de>
- Statistikamt Nord (2010):** Bevölkerung in Hamburg 2010 bis 2030 – Ergebnis der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV), A I 8 – 2010 H.
- Statistikamt Nord (2013a):** Statistisches Jahrbuch Hamburg 2012/2013
- Statistikamt Nord (2013b):** Stadtteildatenbank (<http://www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php>)
- Statistisches Bundesamt (2013):** Verbraucherpreisindizes für Deutschland – Lange Reihen ab 1948, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2010):** Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Bevölkerung in den Bundesländern, dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern bis 2060 – Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2010b):** Wirtschaftsrechnungen – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe – Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte, Fachserie 15 Heft 4, Wiesbaden.
- VNW (2012):** Statistik 2011 – Daten der Wohnungswirtschaft in Norddeutschland (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.), Hamburg.
- Walter, J. (2007):** Perspektive der Metropole, in: *Metropole: Reflexionen*, Hrsg.: IBA Hamburg GmbH/ Uli Hellweg, Hamburg.
- Waltersbacher, M. (2010):** Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte KOMPAKT, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Impressum

Herausgeber: Hamburger Sparkasse AG
Unternehmenskommunikation
Wikingerweg 1
20537 Hamburg
www.haspa.de

Bei Rückfragen: Stefanie von Carlsburg
Tel.: +49 (40) 3579 3498
E-Mail: Stefanie.vonCarlsburg@Haspa.de

Verfasser:  Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut
gemeinnützige GmbH (HWWI)

Alkis Henri Otto

Titelbild: Collage aus © Woodcube Hamburg GmbH,
© Grossmann & Berger GmbH, © René Neumann (2)

Gestaltung: www.mediengestaltung-doehren.de

Erhebung: Hamburg, Juni 2013

Haftungsausschluss

Wir haben uns bemüht, alle in dieser Studie enthaltenen Angaben sorgfältig zu recherchieren und zu verarbeiten. Dabei wurde zum Teil auf Informationen Dritter zurück gegriffen. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf oder infolge von gesetzlichen Änderungen als nicht mehr zutreffend erweisen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben kann daher keine Gewähr übernommen werden.

