



AUTOR



Prof. Dr. Alkis H. Otto

Leiter des Themenfeldes Immobilien- und Vermögensmärkte am HWWI und Professor für Volkswirtschaftslehre an der HSBA Hamburg School of Business Administration

Tel: 040 - 34 05 76 - 332

IMMOBILIENMARKT

Wohnungspreisentwicklung in Hamburg: Keine einfache Lösung in Sicht

In den vergangenen Wochen ist in Hamburg eine lebhafte Debatte über die Preisentwicklung von Wohnraum und die Ursachen der Entwicklung entbrannt. Basierend auf neuen Expertisen und Erhebungen ist von einer „Explosion“ der Wohnungspreise und einem „Bedarf“ an zusätzlichen Wohneinheiten im oberen fünfstelligen Bereich die Rede. In der Debatte wird jedoch häufig nicht genug betont, dass sich die Miet- bzw. Wohnungs- und Häuserpreisentwicklung der vergangenen Jahre in Hamburg äußerst differenziert entwickelt hat.

Während vor allem die Stadtteile rund um die Alster, die westlichen und südwestlichen Teile der Innenstadt und die daran angrenzenden Elbvororte rapide Preissteigerungen erfuhr, haben sich in den letzten zehn Jahren in zahlreichen Stadtteilen – zumeist in Randlage – allenfalls moderate und nicht selten sogar inflationsbereinigt rückläufige Preisentwicklungen ergeben. Die Wohnungspreisentwicklung innerhalb der Hansestadt driftet auseinander.

Abstrakt betrachtet hätten starke Preisanstiege durch eine höhere Wohnungsbauproduktion in den vergangenen Jahren gebremst werden können. Dies verkennt jedoch das eigentliche Problem am Wohnungsmarkt, das darin besteht, dass das zumeist träge Wohnungsangebot sich derzeit an ein rasch veränderndes Nachfrageverhalten in den Stadtteilen anpassen muss. Worin genau besteht das Problem?

Zum einen ist die zügige und reichliche Schaffung neuen Wohnraums in den be-

sonders gefragten Stadtteilen rund um die Alster und vor allem in der westlichen Innenstadt mit Schwierigkeiten verbunden. Die Nachverdichtung dieser teilweise relativ dicht besiedelten Stadtteile gestaltet sich im Hinblick auf Planung und Kosten als durchaus anspruchsvoll. Gelingen trotzdem Umbauten und Nachverdichtung, so ergeben sich häufig gesellschaftliche Konflikte in den jeweiligen Stadtteilen, da die neuen Angebote und die sich daraus ergebenden neuen Eigentümer- bzw. Mieterstrukturen nicht selten zur Gentrifizierung, also zur höchst umstrittenen Verdrängung bisheriger Bewohner und Nutzer des Stadtteils führen. Zum anderen steht der Ausweitung des Wohnungsangebots in den weniger dicht besiedelten Stadtteilen am Stadtrand die in der Vergangenheit moderate Preisentwicklung entgegen, die zusätzliche Bauaktivitäten hinsichtlich des Renditepotenzials oftmals unattraktiv erscheinen lässt. Es mangelt hier an Nachfrage.

Dies führt uns zur Hauptursache der aktuellen Entwicklung: Ein verändertes Nachfrageverhalten am Hamburger Wohnungsmarkt. Hierbei spielen zwei Trends eine wesentliche Rolle. Erstens ist die Zahl der Einwohner und damit der Interessenten für Wohnraum in Hamburg kontinuierlich gestiegen. Dieser Zuwachs an Einwohnern kommt aber offensichtlich den Stadtteilen in Bezug auf die Wohnungsnachfrage in ungleichem Maße zugute. Dies liegt vor allem daran, dass sich, zweitens, die Altersstruktur und damit das Wohnverhalten recht zügig verändern. Dies sind

die sich bereits abzeichnenden Auswirkungen des demografischen Wandels, die sich in den kommenden Jahrzehnten noch verstärken dürften. Zwar lockt die Wirtschafts- und Bildungsmetropole Hamburg zahlreiche junge Menschen in das Stadtgebiet, gleichwohl reicht dies aber nicht aus, um die mit dem Pillenknick verbundene Alterung der Einwohnerschaft Hamburgs aufzuhalten.

Mit der Alterung der Gesellschaft ergeben sich nun neue Haushaltsstrukturen: So nimmt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu, die Zahl der Familienhaushalte mit drei- oder mehr Personen hingegen ab. Die starke Zunahme der Einpersonenhaushalte wird dabei durch Scheidungen oder den Verlust des Partners befördert. Die Zunahme bei den Zweipersonenhaushalten speist sich aus den Paaren ohne Kinder und jenen, deren Kinder nunmehr ausgezogen sind. Die zurückbleibenden Eltern nutzen diesen Umbruch zunehmend, um auch ihre Wohnverhältnisse den neuen Gegebenheiten anzupassen, und ziehen von den weiter außen liegenden Familienstadtteilen oder Vorstadt-siedlungen wie auch andere Ein- und Zweipersonenhaushalte häufig in Richtung Innenstadt, wo Urbanität, kulturelle sowie kommerzielle Angebote und kurze Wege locken. Die demografische Entwicklung führt somit zu einer größeren Zahl von Single- und Paarhaushalten, die eine stärkere Präferenz für attraktive, innenstadtnahe

Wohnlagen mit sich bringen. Höhere Preise in den gefragten Vierteln sind die Folge.

In den vergangenen zwei bis drei Jahren hat zudem eine weitere Entwicklung dafür gesorgt, dass sich der Preisauftrieb beschleunigt und nunmehr auch Stadtteile mit bisher moderater Wohnungsentwicklung erfasst hat. Die Rede ist hier von den niedrigen Hypotheken- und Kapitalmarktzinsen, die vielen Investoren und Bürgern den Immobilienerwerb derzeit attraktiv erscheinen lässt. Allerdings hat die hierdurch zunehmende Nachfrage nach Immobilien nun zu steigenden Preisen geführt. Die an und für sich günstigen Finanzierungsbedingungen werden somit durch höhere Immobilienpreise und einen damit verbundenen höheren Kreditbedarf vielerorts kompensiert.

Die derzeitigen Wohnungsentwicklungen in Hamburg sind somit teils eine Folge der demografischen Änderungen, teils eine Folge der Attraktivität der Hansestadt, die entgegen dem Bundestrend ein Bevölkerungswachstum erlebt. Diese Entwicklungen bringen nun aber einigen Anpassungsbedarf an den Wohnungsmärkten mit sich. Dieser stellt die zukünftige Stadtentwicklungs- bzw. Wohnungspolitik vor nicht unerhebliche Herausforderungen.

Einerseits dürfte die demografische Entwicklung auch in den kommenden Jahren zu einer ungleich verteilten Wohnungs-

nachfrage im Stadtgebiet führen, dem nur begrenzt durch öffentliche oder privatwirtschaftliche Bauaktivität begegnet werden kann. Andererseits dürfte die Steigerung der Wohnqualität in den äußeren Stadtteilen, beispielsweise durch eine Stärkung der Subzentren, die einer Ausweitung des Wohnungsangebots vorausgehen müsste, Zeit und erhebliche finanzielle Mittel in Anspruch nehmen.

Auch die vom neuen Hamburger Senat beabsichtigte Ausweitung des Wohnungsbaus auf jährlich 6 000 Einheiten dürfte, dies zeigen Simulationsrechnungen, allenfalls zu einer leichten Dämpfung des Preisauftriebs führen. Sofern sich die demografischen Prognosen erfüllen und die Stadt Hamburg wie in den vergangenen Jahren moderat wächst, werden diese Trends die zuletzt beobachtete Entwicklung der Wohnungsentwicklungen nahezu unvermindert vorantreiben. Die Antwort auf steigende Immobilienpreise in einigen Stadtteilen liegt also nicht in einer einfachen Ausweitung des Wohnungsangebotes. Benötigt wird vielmehr eine Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik, die den demografischen Trends und ihren Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage in den Stadtteilen Rechnung trägt und der es darüber hinaus gelingt, auch derzeit weniger gefragte Quartiere attraktiv zu machen.

Eine gekürzte Version dieses Beitrags erschien am 2. Mai 2011 in „Die Welt“ (Hamburg-Teil).