



WOHNUNGSMARKT UND WOHNUNGSBAU- POLITIK

Steigende Mietpreise in Hamburg – Was macht der Wohnungsbau?

Text: Alkis H. Otto

Wohnraum wird in Hamburg zunehmend knapp. Die im ersten Halbjahr 2011 veröffentlichten Haus- und Wohnungspreisdaten liefern hierfür deutliche Hinweise und haben die bereits zuvor heftig geführte Auseinandersetzung über die Ziele und die notwendigen Instrumente der Wohnungspolitik befeuert. Preistreibend wirkt die Nettozuwanderung, der sich Hamburg bereits im vergangenen Jahrzehnt gegenüber sah. Es wird jedoch häufig übersehen, dass die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in den Stadtteilen in den vergangenen zehn Jahren sehr unterschiedlich verlief. Abbildung 1 illustriert diesen Sachverhalt für zwei Segmente des Wohnungsmarktes: Wohnungen mit mittlerem und mit gutem Wohnwert. In den 1990er Jahren waren die Mietpreise noch in beiden Segmenten deutlich gesunken. Während sich die Mieten für Wohnungen mit gutem Wohnwert aber in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts stabilisierten und seit 2006 mit einem jahresdurchschnittlichen Wachstum von real 2,8 % deutlich zulegten, setzten die Mieten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert zunächst die Talfahrt fort und erholten sich in den vergangenen 5 Jahren mit jahresdurchschnittlichen Anstiegen von real 1,3 %. Trotz der jüngsten Anstiege liegen die aktuellen Mieten für beide Kategorien noch immer deutlich unter den Werten, die Ende der 1980er bzw. Anfang der 1990er beobachtet wurden. Im Falle der Wohnungen mit mittlerem Wohnwert ist das Mietniveau identisch zu dem vor 10 Jahren.

Wohnungsmarktentwicklung in Stadtteilen driftet auseinander

Die Daten der Landesbausparkasse zur Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in Hamburger Stadtteilen zeigen ferner auf, dass deutliche Preisanstiege innerhalb der letzten 10 Jahre vor allem in den Stadtteilen rund um die Alster und in der westlichen Innenstadt zu beobachten waren (vgl. Abbildung 2). Für zahlreiche Stadtteile außerhalb des Ring 2 kann man hingegen inflationsbereinigt Preisrückgänge feststellen. Die Stadtteile mit den stärksten Preisanstiegen sind tendenziell jene, die zahlungskräftige Käufer und Mieter anziehen und zudem von den bereits sichtbaren Auswirkungen des demografischen Wandels profitieren. So sorgt die voranschreitende Alterung der Gesellschaft für eine Zunahme der Zahl kleinerer Haushalte, die bevorzugt in innenstadtnahe Lagen ziehen.

Warum aber ist es zu dem viel beklagten Rückgang beim Wohnungsneubau von durchschnittlich 7 200 Einheiten pro Jahr in den 1990ern auf jährlich durchschnittlich 4 100 Einheiten in der ersten Dekade des neuen Jahrtausends gekommen? Hier ist zunächst anzumerken, dass die Bautätigkeit im gesamten Bundesgebiet etwa im gleichen Verhältnis zurückging, der Einbruch beim Wohnungsneubau also keine »Hamburgensie« darstellt. Hinzu kommt, dass die realen Miet- und Kaufpreisrückgänge Investitionen in den jeweiligen Stadtteilen ►

unattraktiv machten. Warum aber fällt es der Angebotsseite so schwer, auch in den beliebten und von substanziellem Mietwachstum geprägten Quartieren mit der Nachfrage Schritt zu halten? Eine Erklärung hierfür ist, dass die Verdichtung in zahlreichen innenstadtnahen und bereits eng bebauten Quartieren anspruchsvoll und kostenträchtig ist.

Marktintransparenz in der Bau- und Immobilienbranche lähmt Wohnungsangebot

Doch selbst, wenn Flächen in gefragten Stadtteilen vorhanden sind, dauert es oftmals mehrere Jahre, bevor neue Wohnungen fertiggestellt werden. Dies liegt zum einen daran, dass der durch das Planungs- und Baurecht in vielfältiger Weise regulierte Markt zum Teil durch sich verzögernde Prüf- und Genehmigungsverfahren ausgebremst wird. Zum anderen sind aber auch die marktwirtschaftlichen Abläufe bzw. das Verhalten der Akteure in der Bau- und Immobilienbranche nicht selten durch Informationsasymmetrien geprägt. Diese führen zu hohen Transaktionskosten und Marktversagen, was die ohnehin nicht allzu hohe Reaktionsfähigkeit des Wohnungsangebots zusätzlich lähmt. So hat beispielsweise die mangelhafte Zahlungsmoral von Unternehmen dazu geführt, dass Kredite für Neu- und Umbauten oftmals erst bei Vorlage von Miet- oder Kaufverträgen für

einen Großteil des Objekts bereitgestellt werden. Die Konsequenzen dieser Kreditrationierung sind gravierend: Da der erfolgreichen Vermarktung eines Objektes erhebliche Planungsleistungen vorauszugehen haben, müssen die Investoren und die beteiligten Planungsbüros finanziell in Vorlage gehen und Risiken auf sich nehmen. Die aufgrund von zusätzlichen Kapitalkosten und Risikoaufschlag steigenden Anforderungen an die Verzinsung eines Investitionsvorhabens führen dadurch zu einer geringeren Bauaktivität als im Falle einer höheren Transparenz.

Wohnungsbausubventionen: Sorgfältige Prüfung und Kontrolle erforderlich

Ein weiterer Grund für die geringere Bauaktivität liegt in der Beendigung staatlicher Subventionsprogramme. So deuten die Daten darauf hin, dass sich beispielsweise die Streichung der Eigenheimzulage – und dies nicht nur in Hamburg – negativ auf die Immobilienpreise und die Bautätigkeit ausgewirkt hat. Auch von Seiten der Hamburger Immobilienwirtschaft ist häufiger das Argument zu hören, dass angesichts der innerstädtischen Grundstückspreise der Neubau von für breitere Schichten bezahlbaren Wohnungen oftmals nicht wirtschaftlich machbar sei und eine stärkere Bauaktivität im Wohnbereich eine Subvention durch die

Abbildung 1: Mietentwicklung in Hamburg



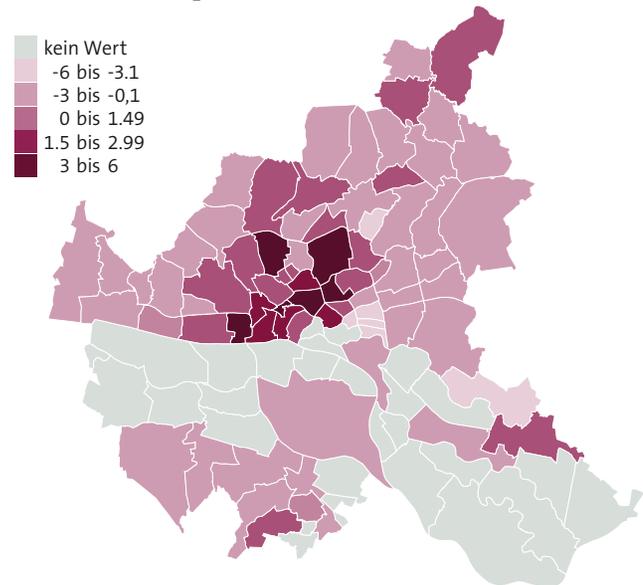
*Nettokaltemiete pro Quadratmeter, Preise 2010. Quellen: RDM / IVD (diverse Jahrgänge); Berechnungen des HWWI. © Infografik B&E

öffentliche Hand in Form günstigerer Bodenpreise oder in Form von Mietzuschüssen erfordere. Die Crux aller Subventionen ist freilich, dass sie erstens die Marktsignale stören und so mittelbar und unmittelbar zu Fehlentwicklungen beitragen können, und dass sie zweitens zum *rent seeking*, also dem lukrativen, – aber letztlich Ressourcen verschwendenden – Buhlen um staatliche Fördermittel einladen. Gleichwohl können Subventionen wohlfahrtssteigernd zur Kompensation externer Effekte oder zur Erreichung alternativer politischer Ziele beitragen. Sie sollten dann jedoch einem strengen Monitoring unterzogen werden. Beispielsweise könnte stadtteilbelebendes und umweltfreundliches innerstädtisches Wohnen gefördert werden, wenn man zu dem Ergebnis kommt, dass andernfalls angesichts unterschiedlicher Mietniveaus für Wohn- und Büroflächen Investoren gewerblicher Immobilien stets eine höhere Zahlungsbereitschaft als Wohnungsbauunternehmen für den knappen Faktor Boden aufweisen. Ist hingegen eine Wohnnutzung von Flächen durch das Planungsrecht vorgeschrieben, sollte im Sinne allokativer Effizienz weiterhin das höchste Gebot zum Zuge kommen. Weicht die Stadt aufgrund etwaiger alternativer politischer Ziele – zum Beispiel zur Bekämpfung sozialer Segregation – vom Höchstpreisgebot ab, sollte zumindest sichergestellt werden, dass derart subventionierte Immobilien nicht in einer Art und Weise veräußert werden können, die das politische Ziel und damit das öffentliche Interesse konterkarieren würde.

Subzentren entwickeln, Wohnungsbestand an demografischen Wandel anpassen

Schließlich ist zu beachten, dass der Attentismus der Wohnungsanbieter auch mit der erwarteten demografischen Entwicklung Hamburgs zu tun haben könnte. Die demografischen Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes für die Stadt Hamburg zeigen zwar – entgegen dem bundesdeutschen Trend – ein Wachstum der Bevölkerung in den nächsten zwei Jahrzehnten. Danach dürfte aber auch in Hamburg die Bevölkerungszahl abnehmen. Angesichts der Langlebigkeit

Abbildung 2: Eigentumswohnungen (Bestand), reales Preiswachstum p. a., 2001 bis 2011, in Prozent



Quellen: LBS-Immobilienmarktatlask (diverse Jahrgänge); Berechnungen des HWWI.

von Immobilien stellt die demografische Entwicklung somit ein Investitionsrisiko dar. Eine Lösung dieses Problems könnte eventuell darin bestehen, den Wohnungsbestand besser an die künftig zunehmende Nachfrage nach Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte anzupassen, und gleichzeitig die Attraktivität von Subzentren zu stärken, um den Druck von den derzeit durch eine Übernachfrage geprägten Stadtteilen zu nehmen. Die Hamburger Stadtentwicklungspolitik hat mit der HafenCity und der Entwicklung Wilhelmsburgs bereits Maßnahmen zur Stärkung innenstädtischer Flächen und Quartiere ergriffen. Die Realisierung dieser Großprojekte wird jedoch noch Zeit in Anspruch nehmen.

Angesichts des politischen Drucks spricht vieles dafür, dass der an einer zügigen Ausweitung des Wohnungsbaus interessierte Hamburgische Senat einen bereits angedachten »Pakt für Wohnen« mit der Immobilienwirtschaft schließen und hierbei in Teilen den Subventionsforderungen der Branche entgegenkommen wird. Darüber hinaus sollte die Politik aber ebenso versuchen, die teils erlahmten Marktkräfte zu stärken, in dem sie Genehmigungsverfahren beschleunigt und berechenbarer macht und in dem sie Maßnahmen ergreift, die zu mehr Transparenz und Sicherheit innerhalb der Bau- und Immobilienbranche führen.