

Der Treck zieht nach Norden

Hamburg zählt zu den Regionen Deutschlands mit dem höchsten Zuwachs an Einwohnern. Weil in der Stadt aber viel zu wenig neu gebaut wird, steigen die Mieten und Kaufpreise drastisch an.

Anne Wiktorin
Hamburg

Hamburg ist die Stadt der Kaufleute. Und die können gut verkaufen - auch sich selbst. Mit dem Slogan „Wachsende Stadt“, erfunden 2003, landete das kleine Bundesland im hohen Norden einen echten Marketingcoup: Der Name hat sich eingepreigt und beschert der Metropole das Image einer Stadt, deren Zukunftsaussichten gar nicht anders sein können als glänzend.

Ganz falsch ist das nicht, auch wenn die Freie Hansestadt im Prognos Zukunftsatlas erst auf Platz 27 liegt - hinter München, Frankfurt und Düsseldorf. „Die Wirtschaft der Stadt hat sich nach dem krisenbedingten Einbruch im Jahr 2009 rasant erholt“, bestätigt Stefan Goronczy, Analyst bei der HSH Nordbank in Hamburg, das ungebrochene Selbstbewusstsein. Unternehmen stellen wieder Mitarbeiter ein, die Einkommen haben sich kräftig erholt. Schon im vergangenen Jahr brachten Hamburger Arbeitnehmer gut zwei Prozent mehr Gehalt nach Hause als 2009. „Für 2011 rechnen wir mit einem Zuwachs von 3,9 Prozent“, prognostiziert Goronczy.

Wartelisten für Neubauvorhaben

Das werde dafür sorgen, dass noch mehr Menschen an die Elbe ziehen. Kamen zuletzt etwa 2000 pro Jahr aus beruflichen Gründen neu in die Stadt, werden es 2011 dreimal mehr sein, schätzt der Fachmann.

Bis 2020 soll die Einwohnerzahl von heute 1,7 Millionen auf 1,8 Millionen steigen, sagt das Statistische Amt der Stadt voraus. Dieser Trend

schaft kein anderes Bundesland. Der Treck nach Norden mag die Stadtväter freuen. Weniger begeistert ist, wer auf Wohnungssuche geht in der mit 2364 Einwohnern pro Quadratkilometer schon ziemlich dicht besiedelten Metropole.

Dabei trifft es Käufer ebenso wie Mieter. „Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Jahr 2010 war außerordentlich hoch“, berichtet Frank Stolz, verantwortlich für den Bereich Wohnprojekte beim Hamburger Immobilienmakler Grossmann & Berger. Für einige Neubauvorhaben habe man Wartelisten einrichten müssen, so mancher Interessent habe sich gar schriftlich darum beworben, eine Wohnung kaufen zu dürfen. Zwischen 2007 und 2010 stiegen die Immobilienpreise sogar um 18 Prozent, ermittelten die Researcher des Internetmarktplatzes Immobilienscout 24.

Nicht viel besser ergeht es Mietern: „Neben Berlin ist Hamburg

der dynamischste Mietmarkt in Deutschland“, sagt Andrew Groom, Wohnungsmarkexperte beim Immobilienberater Jones Lang Lasalle in Frankfurt. Zwischen 2009 und 2010 stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten um zehn Prozent, so stark wie in keiner anderen der untersuchten acht deutschen Großstädte.

„Miet-Schock“ und Wohnungsnot

Schon titeln die Hamburger Zeitungen „Miet-Schock“, sprechen von „explodierenden Wohnungspreisen“ und malen ein düsteres Bild von der „neuen Wohnungsnot“. Auch der neue Hamburger Bürgermeister Olaf Scholz hat das Thema weit oben auf die Prioritätenliste gesetzt. 6000 neue Wohnungen, so sein Ziel, sollen pro Jahr neu gebaut werden. Eine ziemlich ehrgeizige Angelegenheit, wie der Blick in die Statistik zeigt. 2010 wurden zwischen Alster und Elbe nur gut die

Hälfte fertiggestellt, davon gerade einmal 1024 Eigentumswohnungen. Das sind etwa 700 weniger als noch im Jahr zuvor, hat Grossmann & Berger errechnet.

Die Experten sind skeptisch: „Die hohen Grundstückspreise in der Stadt hindern zumindest private Investoren daran, neue Mietwohnungen zu bauen“, sagt Oliver Moll, Inhaber des Hamburger Wohnungsverwalters Moll & Moll Zinshaus. Nach seinem Eindruck leidet Hamburg nicht wirklich unter Wohnungsnot. „Es gibt einen Mangel an richtigen Wohnungen im richtigen Viertel“, sagt er. „Zur Berücksichtigung einer mittelmäßigen Drei-Zimmer-Wohnung in Altona-Nord kommen 25 Interessenten. In der sanierten Wohnung im Eilbecker Rotklinkerbau stehen wir manchmal alleine.“

Winterhude und Eimsbüttel: „Wer kann, der bleibt“

Anne Wiktorin
Hamburg

Wenn man bei Caroline Langner in Winterhude zu Besuch ist und das Wetter mitspielt, gibt es abends um sieben einen „Sundowner“. Mit einem kühlen Bier oder der Weinschorle könnte man sich auch auf den Balkon setzen - doch viel netter ist es, das mit einer kleinen Tour mit dem Tretboot zu verbinden. Das liegt gut vertäut am Bootssteg am Ende des großen Gartens, den sich Langners mit ihren Miteigentümern teilen. Zwar ist das pedalbetriebene Wasergefährt nicht ganz so standesgemäß wie die hanseatischen Ruderboote, die in den Nachbargärten liegen, dafür ist es deutlich gemütlicher.

Vor zehn Jahren haben Langners ihre Wohnung mit Zugang zu einem der Kanäle gekauft, die das Hamburger Wohnviertel zwischen Außenalster und Stadtpark malerisch durchziehen. Bereut haben sie ihre Entscheidung noch keinen einzigen Tag. Die Atmosphäre in der Nachbarschaft ist gediegen, Familien mit Kindern findet man hier ebenso wie Pensionäre, Singles oder junge Paare. Solvent sind sie alle, denn Schnäppchen macht man im Viertel nicht. Erst recht nicht heute. In den zehn Jahren, in denen Langners ihre Wohnung in Winterhude bewohnen, haben die Preise kräftig angezogen. 20 Prozent, vielleicht sogar 30 Prozent teurer als damals könnten sie ihre Wohnung heute verkaufen, schätzt das Ehepaar.

In Winterhude kostet die Wohnung im Altbau fast so viel wie eine neue

Der Stadtteil gehört zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Klangvolle Adressen wie der Rondeletich liegen hier, eine Lage, die man am besten vom Wasser aus einschätzen kann. Hanseatisch weiße Villen und vereinzelte Eigentumswohnungen mit großzügigen Terrassen und gepflegten Rasenflächen gruppieren sich um den kleinen Teich. Hier soll auch Tennislegende Boris Becker ein Hamburger Domizil haben.

Zumindest preislich macht es in Winterhude keinen Unterschied, ob man eine Alt- oder eine Neubauwohnung kauft. Während letztere laut Statistik des Internetmarktplatzes Immobilienscout 24 für durchschnittlich knapp 4000 Euro pro Quadratmeter angeboten wird, zahlt man für Gebrauchtes nicht einmal 500 Euro weniger. Der Grund: Winterhude zählt zu den Hamburger Stadtteilen, in denen in den vergangenen fünf Jahren viele Neubaugrundstücke entstanden sind, berichtet das Hamburger Maklerhaus Grossmann & Berger. Das habe die Preise für Neubauten gleichsweise stabil gehalten. Auch deshalb steht Winterhude nicht an

der Spitze der Hamburger Preisskala - die führt unangefochten die Hafencity an.

Das gilt auch für die Mieten im Quartier: Sie liegen in Winterhude um die zwölf Euro kalt pro Quadratmeter und Monat, bestätigt Oliver Moll, Inhaber des Wohnungsverwalters Moll & Moll Zinshaus, den Befund des Onlinemarktplatzes Immobilienscout 24. Damit entsprechen die Mieten in etwa dem Niveau des Stadtteils Eimsbüttel westlich der Außenalster.

„Eimsbüttel hat sich enorm entwickelt“, berichtet Moll. Noch vor einer Generation stand das Viertel im dem Ruf, ein eher raues Pflaster zu sein. Heute gilt es als eine der attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Dabei entwickle sich das Quartier ähnlich wie Eppendorf, erzählt Moll: „Die Menschen ziehen jung hierher, etablieren sich beruflich und finanziell, wodurch sich auch das Viertel verändert.“ Aus Eimsbüttel dann wegziehen, würden die meisten nur, wenn sie unbedingt müssen. „Man zieht vielleicht innerhalb des Viertels in eine größere Wohnung, aber wer kann, der bleibt.“

Das Quartier bietet alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens: Es gebe vernünftige Schulen und Kitas, Bäcker und Bioläden, kleine Cafés und gute Restaurants, aber das alles „hands-on“, wie man in Hamburg neuerdings sagt, wenn man praktisch und einigermaßen bodenständig meint. „Außerdem sind die Wohnungen hier zumeist ausreichend groß und haben zum Teil sehr schöne Innenhöfe“, sagt Moll.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für den Quadratmeter Altbauwohnung liegen in Eimsbüttel noch immer knapp unter 3000 Euro, wissen die Experten von Immobilienscout 24. Doch die Lageunterschiede sind groß. Wo die Straßen ruhig und baumbestanden sind und die Häuser Vorgärten und Balkone haben wie in der Ottersbekallee oder Am Weiher, zahlen Käufer deutlich mehr als 3000 Euro. Für Neubauten gilt das längst: 3800 Euro pro Quadratmeter sind üblich.