

Die Preise für Hamburger Luxuswohnungen sind ausgereizt

Noch brummt in der Hansestadt das Geschäft mit Wohnimmobilien. Die große Nachfrage treibt die Preise, doch der Anstieg schwächt sich ab.

Anette Kiefer
Dortmund

Hamburg ist die unbestrittene Nummer zwei auf dem deutschen Wohnungsmarkt - außer München erzielt keine andere Stadt derart hohe Preise. Um sieben Prozent stiegen die Mieten im vergangenen Jahr, die Kaufpreise legten um 13 Prozent zu. „Die Preissituation markiert im Vergleich zum Vorjahr ein neues Niveau“, sagt Andreas Boberski, geschäftsführender Gesellschafter beim Maklerunternehmen Zinshaus- & Kenbo.

Doch auch wer das nötige Kleingeld hat, muss oft lange suchen, bis das richtige Objekt gefunden ist. Denn Hamburgs Beliebtheit ist ungebrochen - im Schnitt ziehen pro Jahr etwa 10 000 Menschen neu in die Stadt. Hinzu kommt ein steigender Wohnungsbedarf: Allein im Jahr 2010 stieg die Zahl der Singlehaushalte um 1,5 Prozentpunkte und liegt jetzt bei 53 Prozent.

„Von einer Wohnungsnot in dem Sinne kann man zwar eigentlich nicht sprechen, denn wer Abstriche bei der Lage oder bei der Ausstattung der Wohnung macht, findet schon ein Objekt“, sagt Alexander Lampert, Geschäftsführer beim

Maklerhaus Engel & Völkers in Hamburg. „Aber es gibt natürlich einige beliebte Bezirke wie Ottensen, Winterhude und Eimsbüttel, wo jeder wohnen will und wo es dann schon ausgesprochen schwierig wird, etwas Passendes zu finden.“

Stadt kurbelt den Wohnungsbau an

Wachsender Beliebtheit erfreut sich auch Altona, das einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs von 4,4 Prozent seit 2005 verzeichnet. Eine neue Eigentumswohnung schlägt hier durchschnittlich mit gut 4 000 Euro pro Quadratmeter zu Buche. Bestehende Wohnungen werden im Schnitt für elf Euro pro Quadratmeter vermietet - ein Plus von fünf Prozent seit 2010.

Die Lage entspannen soll nun der „Vertrag für Hamburg“, auf den

sich im vergangenen Sommer die sieben Hamburger Bezirke und der Senat einigten. Das Ziel: Knapp 6 000 Wohnungen sollen künftig pro Jahr neu genehmigt werden. Schon im gleichen Jahr übertraf man die Marke mit mehr als 6 800 Wohnungen deutlich - ein Plus von 65 Prozent gegenüber 2010. Bürgermeister Olaf Scholz rief dazu auf, mangels Neubauf Flächen auch bestehende Gebäude zu verdichten: „Wo heute noch zweigeschossig gebaut wird, könnte jetzt auch vierstöckig gebaut werden.“ Durch staatliche Förderung sollen Tausende Wohnungen für Durchschnitts- und geringverdiener entstehen.

Das ist auch dringend nötig. Denn für diese Zielgruppe werden nicht nur die beliebten Trendviertel zunehmend unbezahlbar, sagt

Andreas Boberski von Zinshaus- & Kenbo: Das Angebot sei so knapp, dass „selbst in mittleren, einfachen und schwachen Lagen die Preise anziehen. Die Nachfrage bewegt sich inzwischen vom Hamburger Zentrum ausgehend in alle Himmelsrichtungen.“

Käufer machen Kompromisse

Dennoch bewerten die Experten die Lage am Hamburger Markt nicht als Blase. Gefährlich werde es nur, „wenn Leute kaufen, die sich Eigentum nur wegen der aktuell rekordtiefen Zinsen leisten können“, sagt Oliver Moll vom Moll & Moll Zinshaus. „Steigt der Zinssatz oder sinkt die Rendite, dann wird das vermeintlich sichere Immobilieninvestment zum Verlustgeschäft.“

Allgemein wird aber ein Abflachen der Steigerungsraten erwartet, auch weil die Einkommen bisher nicht so stark gestiegen seien wie der Markt. Im Spitzensegment werde bereits jetzt etwas vorsichtiger investiert, heißt es - wer sein Geld hier anlegen wollte, hat dies bereits getan, so dass der Druck am Markt inzwischen nachlässt.

Allerdings: In den mittleren Preisklassen werden derzeit viele Produkte schnell vom Markt abgekauft, auch wenn sie kleinere Schwächen aufwiesen, sagt Alexander Lampert: „Das verzeihen die Anleger und Privatkäufer im Moment noch, viel eher, als sie das vor zehn Jahren verzeihen hätten. Aber in drei bis vier Jahren wird sich der Markt wieder so weit entspannt haben, dass das auch wieder anders läuft.“